Фізична особа - підприємець Козачок Ф. Д.

Житомирська обл., смт. Лугини, вул. Базарна 15 "А",
тел. (04161) 9-20-91, ідент. код 2155521699, р/р 26000055817741
в АТ КБ "ПРИВАТБАНК" МФО 311744
Сертифікат ФДМУ №315/18 від 06.04.2018 р.

З В І Т № 2-040/2019

про оцінку майна

об'єкта комунальної власності – нежитлового приміщення, загальною площею 107,6м^2, що перебуває на балансі КНП «Ірпінский міський центр первинної медико-санітарної допомоги» Ірпінської міської ради, розташованого за адресою: Київська область, смт. Ворзель, вул. Європейська, буд. 4.

ЗАМОВНИК:

КНП «Ірпінский міський центр первинної медико-санітарної допомоги» Ірпінської міської ради

м. Буча
2019р.

"ЗАТВЕРДЖУЮ"

_____

_____

_____

_____"_____"_____2019 р.

ВИСНОВОК
про вартість майна

Відповідно до договору укладеного з КНП «Ірпінский міський центр первинної медико-санітарної допомоги» Ірпінської міської ради Київської області від 06.06.2019р. №2-040/2019, суб'єкт оціночної діяльності фізична особа - підприємець Козачок Ф.Д., що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №315/18 виданого 06.04.2018 року ФДМ України провів незалежну оцінку ринкової вартості майна, об'єкта комунальної власності, нежитлового приміщення амбулаторії, загальною площею 107,6м², що перебуває на балансі КНП «Ірпінский міський центр первинної медико-санітарної допомоги» Ірпінської міської ради, розміщеного за адресою: Київська область, смт. Ворзель, вул. Європейська, буд. 4.

Найменування об'єкту оцінки	Основна будівля
Етажність будівлі	2-поверховий
Розміщення в будівлі, поверх	1-й поверх
Загальна площа приміщень, що оцінюються, м²	107,6
В тому числі м.с.к., м²	-
Корисна площа, м²	107,6
Група капітальності	1
Кількість приміщень, що оцінюється	7
Технічний стан / фізичний знос, %	Незадовільний / 55

Дата оцінки: 31 травня 2019 року.

База оцінки: ринкова вартість об'єкта.

Мета оцінки: визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для цілей бухгалтерського обліку та розрахунку орендної плати.

Оцінка проводилась відповідно до: "Методики визначення вартості майна", затвердженої постановою Кабінету Міністрів України №1891 від 10.12.2003 р., Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. і Національного стандарту №2 „Оцінка нерухомого майна", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2004 року №1442. З цією метою було проведено візуальне обстеження приміщень будівлі, вивчена надана документація, зроблений розрахунок вартості об'єкта оцінки порівняльним та дохідним методичними підходами.

Ринкова вартість об'єкта оцінки – частина нежитлового приміщення амбулаторії, загальною площею 107,6м², що перебуває на балансі КНП «Ірпінский міський центр первинної медико-санітарної допомоги» Ірпінської міської ради, розміщеного за адресою: Київська область, смт. Ворзель, вул. Європейська, буд. 4, станом на 31 травня 2019 року становить:

543838 (П'ятсот сорок три тисячі вісімсот тридцять вісім гривень)
(без урахування ПДВ)

Суб'єкт оціночної діяльності
фізична особа - підприємець:
Оцінювач: **Козачок Ф.Д.**

Приватний оцінювач Козачок Федір Дмитрович Ідентифікаційний код 2155521699 Житомирська область смт. Лугини

1. Резюме

Замовник:	КНП «Ірпінский міський центр первинної медико-санітарної допомоги» Ірпінської міської ради	
Юридичне обґрунтування виконання робіт:	Договір з КНП «ІМЦПМСД» Ірпінської міської ради від 06.06.2019р. №2-040/2019	
Інформація про суб'єкта оціночної діяльності:	Фізична особа - підприємець Козачок Ф. Д. Свідоцтво про державну реєстрацію ВОІ №421230. Сертифікат ФДМУ №315/18 від 06.04.2018р.	
Інформація про оцінювача:	Козачок Федір Дмитрович. Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 5228 від 09.02.2007р. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ№73 від 05.04.2003р. видане ФДМУ. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ№6411-ПК від 08.02.2019р. видане ФДМУ та МІБ.	
Об'єкт оцінки:	Нежитлове приміщення, загальною площею 107,6м^2	
Місце розташування об'єкта:	Київська обл., смт. Ворзель, вул. Європейська, буд. 4	
Власність	Територіальної громади м. Ірпінь	
Балансоутримувач:	КНП «Ірпінский міський центр первинної медико-санітарної допомоги» Ірпінської міської ради	
Ціль оцінки:	Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки	
Функція оцінки:	Використання результатів оцінки для цілей бухгалтерського обліку та розрахунку орендної плати	
Дата оцінки:	31.05.2019 р.	
Дата огляду об'єкта оцінки	03.06.2019р.	
Дата складання висновку:	Червень 2019р.	
Курс НБУ за 1 долар США на дату оцінки:	1$ = 26,87 грн.	
Підходи оцінки	Дохідний	Порівняльний
Визначена вартість, грн. без ПДВ.	538790,00	543838,00
Ринкова вартість, грн.	**543838 (П'ятсот сорок три тисячі вісімсот тридцять вісім гривень) (без урахування ПДВ)**	

Суб'єкт оціночної діяльності
фізична особа - підприємець:
Оцінювач: **Козачок Ф.Д.**

Приватний оцінювач Козачок Федір Дмитрович Ідентифікаційний код 2155521699 Україна Житомирська область смт.Лугини

1.1. Використані основні стандарти та положення незалежної оцінки

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

- Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 року № 2658-3
- Методика оцінки вартості майна. Затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1891.
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442.
- У даній роботі використаний Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав". Даний стандарт використовувався з обліком наявного в оцінювачів досвіду оцінки об'єктів на території України.
- Порядок визначення вартості будівництва, здійснюваного на території України.
- Правила визначення фізичного зносу будинків. Затверджені наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству № 21 від 03.02.2009 року.
- Наказ № 6 СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків".
- Документація МБТІ
- Збірники укрупнених показників відновної вартості будівель.
- Методикою розрахунку й порядку використання плати за оренду державного майна.
- Ціноутворення в будівництві, збірник офіційних документів і роз'яснень.(Державний комітет будівництва, архітектури і житлової політики України.
- Мережа інтернет.
- Інформація суб'єктів господарювання.

1.2. Грошова одиниця оцінки та відображення суми податку на додану вартість

Вартість об'єкта оцінки визначалась в національній грошовій одиниці України – гривні. При визначенні вартості об'єкта порівняльним та доходним підходами за розрахункову одиницю виміру грошей було обрано гривню. Вибір гривні, як базової одиниці для проведення розрахунків у процесі оцінки, грунтувався на одному з основних чинників формування вартості продажу чи оренди майна його власниками.

Переважна більшість пропозицій до продажу чи оренди об'єктів нерухомого майна формується власниками чи представниками агенцій нерухомості в гривні. Саме таке формування вартості продажу чи оренди майна являється дуже зручним для його власників. Всі відповідні розрахунки вартості оцінюваного майна в рамках порівняльного та дохідного підходу будуть виконані виходячи з заявлених власниками об'єктів показників вартості майна в гривні.

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

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

1.3. Припущення та обмежувальні умови

Призначення даного звіту

Даний звіт достовірний тільки у повному обсязі і лише у вказаних у ньому цілях. Ні Замовник, ні Оцінювач не можуть використовувати звіт інакше, ніж як це передбачено угодою на оцінку.

Договір в цілому

Сторони вважають обумовленим той факт, що нижченаведене відображає повне взаєморозуміння сторін в частині цілей, задач і засобів оцінки ринкової вартості об'єкта оцінки і об'єму наданої Оцінювачу інформації.

Відповідальність

Оцінювач признає, що послуги були надані згідно з професійними стандартами і для виконання оцінки були задіяні адекватні спеціалісти.

ОЦІНЮВАЧ ВИХОДИТЬ З ТОГО, ЩО ВІДОМОСТІ, ОТРИМАНІ НИМ І ВІДОБРАЖЕНІ В ДАНОМУ ЗВІТІ ДОБУТІ З ДЖЕРЕЛ ЗАСЛУГОВУЮЧИХ ДОВІРИ. ПРОТЕ ОЦІНЮВАЧ НЕ МОЖЕ ПРИЙНЯТИ НА СЕБЕ ПОВНУ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ТОЧНІСТЬ ЦИХ ВІДОМОСТЕЙ.

Оцінювач припускає відсутність будь-яких прихованих факторів, які впливають на об'єкт оцінки. Оцінювач несе відповідальність за результати оцінки згідно з діючим законодавством і Нормами професійної діяльності оцінювача.

Замовник несе відповідальність за достовірність інформації, яка міститься в наданих Оцінювачу матеріалах, а також за всі юридично значимі рішення прийняті їм на підставі даного звіту.

Конфіденційність

Замовник вправі посилатись на результати, висновки і рекомендації даного звіту, використовувати останній тільки в цілях зазначених вище. Замовник не має права передавати звіт третім особам без згоди на це Оцінювача.

Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і виконків, що міститься в звіті.

Виключення від відповідальності

Оцінювач не несе відповідальності перед третіми сторонами:

якщо їх позови виникнуть від неправомірного використання результатів, приведених в звіті;

якщо в судовому порядку не буде встановлено, що результати оцінки є наслідком обману, халатності або навмисно невірного виконання спеціалістами Оцінювача своїх обов'язків.

Думка Оцінювача відносно вартості об'єкта оцінки дійсна тільки на дату оцінки.

Оцінювач не приймає на себе ніякої відповідальності за зміну соціальних, економічних, юридичних, фізичних факторів і зміну законодавства, котрі можуть виникнути після цієї дати, вплинути на ринкові фактори, і, таким чином, вплинути на вартість об'єкта оцінки.

Приховані дефекти та пошкодження

Оцінювач не несе відповідальності за стан структур /підземні джерела забруднень, випромінювань тощо/, обстеження яких не було передбачено договором, не проводилось, і які не могли бути встановлені в ході звичайного інспектування об'єкта або вивчення наданих документів.

Оцінювач не розглядає можливість присутності на об'єкті токсичних або забруднених субстанцій, так як не має кваліфікації для виявлення таких субстанцій і не передбачає оцінку вартості їх ліквідації.

Додаткова робота

Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення або бути присутнім в суді по питанням, пов'язаним з об'єктом оцінки, якщо на те нема згоди сторін, або якщо в судовому порядку не буде встановлено, що претензії є наслідками обману, халатності або навмисно невірного виконання спеціалістами Оцінювача своїх обов'язків.

Оцінювач не зобов'язаний вносити зміни в звіт у випадку будь-яких змін після підписання сторонами акта здачі прийому робіт.

Інші умови

Оцінювач працює згідно з припущенням відносно відповідального і компетентного управління активами, об'єктом та діловими інтересами, які впливають даний звіт.

Оцінювач працює згідно з припущенням, що всі необхідні акти і інші документи, на право займати і використовувати об'єкт оцінки, для ведення діяльності, Замовником отримані /будуть отримані/.Частина висновків, які містяться в даному звіті, отримані на підставі наданих Замовником документів та пояснень.

Припущення й обмежуючі умови

Звіт про оцінку підготовлений у відповідності з наступними допущеннями й обмежуючими умовами:

Даний Звіт призначений винятково для замовника і не може передаватися іншим юридичним і фізичним особам без узгодження з замовником.

Замовник вправі посилатися на висновки, викладені в даному Звіті, і використовувати даний висновок винятково з вищевказаною метою.

4. При оцінці оцінювач виходив з того, що зведення й інформація, отримані в ході оцінки з загальноприйнятих джерел і утримуються в Звіті, достовірні. Оцінювач не несе відповідальність за вірогідність цих зведень.
5. По припущенню оцінювача, об'єкт оцінки не володіє якими-небудь прихованими дефектами, можливими дефектами основних несучих конструкцій (крім обговорених у дійсному Звіті), що можуть уплинути на його вартість.
6. Оцінювач не несе відповідальності за технічний стан конструктивних елементів об'єкта, що неможливо побачити в ході звичайного обстеження або за допомогою вивчення відповідної технічної документації, тому що оцінювач не робив технічну експертизу оцінюваного об'єкта.
7. Замовник несе відповідальність за всі юридично значимі рішення, зв'язані з оцінюваним об'єктом.
8.Оцінювач не несе відповідальність за вірогідність титулу і прав власності замовника на оцінюваний об'єкт, у зв'язку з тим, що він не проводив юридичну і правову експертизу прав власності на оцінюване майно.
9.Висновок про вартість, що утримуються в Звіті, відноситься до об'єкта оцінки в цілому. Будь-яке співвідношення частини вартості з якою-небудь частиною об'єкта є неправомірним, якщо таке не обговорено в Звіті.
10.Висновки оцінювача щодо вартості об'єкта, зроблені в Звіті, базуються на існуючій ринковій ситуації. Вартість об'єкта може змінюватися з часом.
11. Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання або бути присутнім у суді з питань, зв'язаним з об'єктом оцінки, *крім випадків, передбачених чинним законодавством України.*
12.Звіт про оцінку являє собою незалежне судження Оцінювача щодо вартості об'єкта і не є гарантією того, що об'єкт буде проданий на вільному ринку за ціною, рівній вартості об'єкта, зазначеної в даному Звіті.
13.Підсумкові величини можуть бути неточним результатом обчислень за рахунок округлень.

2. ДЕФІНІЦІЇ

альтернативне використання - можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
база оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів;
будівлі - земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;
валовий дохід - сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки;
вартість - еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей;
вбудовані приміщення - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;
вихідні дані - документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки;
дата оцінки - дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість;
економічний (зовнішній) знос - знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки;
залишковий строк економічного життя земельних поліпшень - строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень;
земельне поліпшення - результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо);
знос (знецінення) - втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним;
ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав - встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього;
існуюче використання - фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки;
ймовірна сума грошей - найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець;
метод оцінки - *спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід;*
методичні підходи - загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки;
нерухоме майно (нерухомість) - земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна;
об'єкт оцінки - нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством;
об'єкт порівняння - подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.
об'єкти оцінки у матеріальній формі - нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно;
операційні витрати - прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об'єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку;
ринкова вартість - вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних.
типові процедури - дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку;
подібна угода - цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка;
подібне майно - майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість;
поточна вартість - вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки;
приміщення - частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;
принципи оцінки - покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна;
ринкова вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу;
строк експозиції - строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найбільш ймовірною ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх платоспроможності та інших факторів;
фактичний вік земельних поліпшень - період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки;
фізичний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки;
функціональний аналог - нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки;
функціональний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки;
ціна - фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно;
чистий операційний дохід - дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами.

3. ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ МАЙНА

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

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

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

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

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

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

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

4. ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ ОЦІНКИ МАЙНА

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

витратний;

дохідний;

порівняльний.

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

4.1. Витратний підхід

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

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

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

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

4.2. Дохідний підхід

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

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

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

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

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

Згідно чинного нормативно-правового законодавства, що покликане регулювати здійснення експертної оцінки, визначення ставок капіталізації для об'єктів нерухомості, може здійснюватись за допомогою таких методів як метод екстракції, порівняльного аналізу доходності і кумулятивного методу. Норма капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни за допомогою порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо).

4.3. Порівняльний підхід

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

умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;

продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;

умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

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

4.4. Узгодження результатів оцінки

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

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

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав - встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього.
Для проведення ідентифікації об'єкта та пов'язаних із ним прав Замовником було надано наступні копії документів:

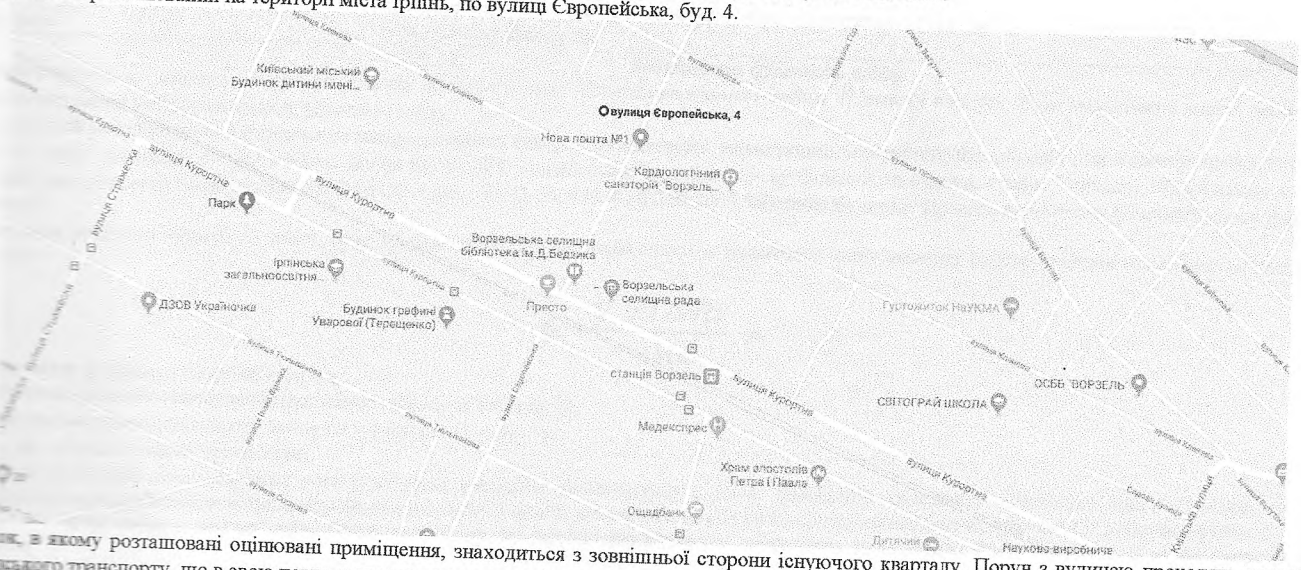
1. Копія поверхового плану будівлі.

Виходячи з проведеного виконавцем аналізу наданих замовником документів та виконаного візуального огляду об'єкта було визначено, що об'єктом оцінки є: нежитлове приміщення, загальною площею 107,6кв.м., що розташоване за адресою: Київська область, смт. Ворзель, вул. Європейська, буд. 4.

В даному випадку, об'єкт оцінки являє собою частину внутрішнього об'єму будівлі, обмежену будівельними елементами, з можливістю входу і виходу. За таких характеристик оцінюваний об'єкт можна класифікувати як вбудовані приміщення. Статус приміщень визначено як нежилі. Нежилі приміщення належить до комунальної власності територіальної громади м. Ірпінь та обліковуються на балансі КНП «Ірпінський міський центр первинної медико-санітарної допомоги» Ірпінської міської ради;

5.1. Загальна характеристика розташування об'єкта

Об'єкт оцінки розташований на території міста Ірпінь, по вулиці Європейська, буд. 4.



ділянки, в якому розташовані оцінювані приміщення, знаходиться з зовнішньої сторони існуючого кварталу. Поруч з вулицею проходять маршрути комунального транспорту, що в свою чергу дозволяє потрапити звідси до будь-якої частини міста.

У відношенні до основних місто формуючих елементів Ворзеля, оцінюване приміщення розташоване в центральній частині міста та розташоване на відстані: до центру міста – 0,2 км; до центрального залізничного вокзалу – 0,3 км; до центрального автовокзалу – 0,4 км; до найближчого аеропорту «Гостомель» – 26,0 км; до найближчої станції метрополітену (Академмістечко) – 16,0 км; до основних магістралей – 2 км.

Безпосередньо до будинку територія формується невеликим двором. Поруч із будинком, в його дворі є незначне місце для паркування автомобілів.

Фасадна частина перед будинкової території знаходиться в дещо занедбаному стані. Асфальтове покриття в задовільному стані. Існуючі елементи благоустрою прилеглої до будинку території знаходяться в задовільному стані.

5.2. Загальна технічна характеристика об'єкта

Об'єкт оцінки являє собою нежитлове вбудоване приміщення на другому поверсі адміністративної будівлі амбулаторії. Приміщення має загальний вхід з фасадної сторони будівлі. Віконні пройми виходять на фасадну сторону будівлі. На дату проведення огляду приміщення використовується в якості офісу лікаря.

Найменування об'єкту оцінки	Основна будівля
Призначення будівлі	2-поверховий
Розташування в будівлі, поверх	1-й поверх
Загальна площа приміщень, що оцінюються, м^2	107,6
Площа основних приміщень, м^2	107,6
Площа н.п., м^2	-
Площа допоміжних приміщень, м^2	-
Висота приміщень, м	3,0
Строковий об'єм, м^3	-
Група капітальності	1
Кількість приміщень, що оцінюється	7
Рік побудови	1970 (орієнтовно)

Основні конструктивні елементи:

Конструктивні елементи	*Характеристика*
	Основна будівля
Фундаменти	Бетонні блоки
Стіни та перегородки	Цегляні
Перекриття	Залізобетонне (плити), дерев'яні
Покриття	Азбошифер
Підлоги	Бетон
Вікна	двері дерев'яні філенчаті простої роботи
Внутрішнє оздоблення	Зовнішнє – штукатурка. Внутрішнє – штукатурка, вапнування, фарбування водяними сумішами.
Інженерне забезпечення	Електропостачання, водопостачання, каналізація, опалення.
Інше	-

Склад основних елементів внутрішньої інфраструктури будівлі, у якій розташоване оцінювані приміщення, включають в себе системи електропостачання, каналізації та водовідведення. Безпосередньо у приміщені наявні системи електропостачання, опалення.

Загальний технічний стан будівлі – незадовільний. Технічний стан внутрішнього оздоблення приміщень – задовільний. Рівень внутрішнього оздоблення

Детальний технічний стан конструктивних елементів об'єкта представлено на виконаних оцінювачем фотознімках, які наведені в Додатках до

5.2.1. Характеристика технічного стану об'єкта

Коротка характеристика технічного стану основних конструктивних елементів будівлі наведено в таблиці.

Найменування конструктивного елемента	Характеристика технічного стану
Фундамент	Викривлення горизонтальних ліній цоколя без ознак збільшення деформації осідання
Стеля	Місцями забруднення, відшарування фарби
Перекриття	Усадкові тріщини в місцях примикання плит до суміжних конструкцій.
Стіни та Перегородки	Сліди вогкості на зовнішній поверхні стін
Ганки	Місцями тріщини в швах плит, сколи
Підлоги	Стирання в місцях ходіння
Вікна, двері	Двері мають незначні пошкодження дверних ручок, нещільний притул дверей до коробки. Тріщини в місцях примикання коробок до стін.
Внутрішнє оздоблення	Тріщини волосяні штукатурки стін, місцями забруднення
Електротехнічні прилади	Часткове пошкодження ізоляції мереж, втрата еластичності ізоляції дротів, сліди ремонту ввідно-розподільних пристроїв

5.2.2. Визначення фізичного зносу

Визначено виділяють декілька методів розрахунку фізичного зносу об'єктів нерухомого майна. В даному випадку, буде застосовано один з основних, а саме нормативний метод визначення фізичного зносу.

Нормативний метод визначення фізичного зносу припускає використання певних нормативних інструкцій міжгалузевого чи відомчого рівня. В даному випадку, буде використано одну з нормативних інструкцій з визначення фізичного зносу будівель та споруд, а саме: Стандарт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків".

Визначення показника фізичного зносу, буде проведено на підставі характеристик технічного стану окремих конструктивних елементів, за наступним виразом:

$$Ф_з = \sum \frac{Fi.\tilde{o}mi}{100}, \text{ де}$$

$Ф_з$ – величина фізичного зносу об'єкта, %;

F_i – величина фізичного зносу конструктивного елемента об'єкта, %;

m_i – питома вага конструктивного елемента у вартості об'єкта , %;

$i = 1,...,n$ – кількість елементів об'єкта;

Величина фізичного зносу окремих конструктивних елементів визначається шляхом порівняння наведених в методиці ознак фізичного зносу з виявленими під час обстеження. Величина фізичного зносу в межах наведеного в таблиці інтервалу визначається, виходячи із таких міркувань:

якщо елемент має всі ознаки фізичного зносу, що відповідають даному інтервалові, то величина зносу приймається рівною верхній межі інтервалу

якщо в елементі виявлена тільки одна з кількох ознак зносу, його величина приймається рівною нижній межі інтервалу;

якщо оцінку величини фізичного зносу треба визначити тільки за однією ознакою (або за неповним набором ознак, наведених в таблиці даного інтервалу), то її обчислюють шляхом інтерполяції в залежності від розміру або характеру існуючих несправностей.

Величину у наведених в таблицях характеристик технічного стану окремих конструктивних елементів будівель методики будуть відсутні якісь елементи, в даному випадку буде використано таблиці технічного стану аналогічних конструкцій, технічного обладнання або приблизну шкалу фізичного зносу конструктивних елементів. Приблизну шкалу оцінки зносу елементів будівель та споруд наведено нижче.

Приблизна шкала оцінки зносу елементів будівель та споруд

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту
21-40	Задовільний	Елементи об'єкту в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів об'єкту можлива лише при умові проведення їх ремонту
61-80	Ветхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами об'єкту своїх функцій
81-100	Непридатний	Елементи об'єкту знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані

Питому вагу конструктивних елементів оцінюваного об'єкта буде встановлено відповідно до показників питомої ваги конструктивних елементів аналогічного будівельного аналога, згідно збірника укрупнених показників вартості відтворення будівель та споруд, що затверджений Державним комітетом Ради Міністрів СРСР у справах будівництва.

В даному випадку, в якості будівельного аналогу було розглянуто: адміністративні будинки цегляні (табл. 52, літ. б збірника №52 Укрупнених показників відновної вартості які є в багатьох галузях, для переоцінки основних фондів). Розрахунок фізичного зносу будинку нижченаведений в таблиці:

Розрахунок фізичного зносу

№ п/п	*Конструктивні елементи*	*Питома вага (li), %*	*Фізичний знос елемента (fi), %*	*Середньозважений фізичний знос (Fi), %*
1	Фундаменти	8	40	3,20
2	Стіни та перегородки	19	55	10,45
3	Перекриття	13	40	5,20
4	Покрівля	3	60	1,80
5	Підлога	10	60	6,00
6	Прийми	9	65	5,85
7	Оздоблювальні роботи	21	60	12,60
8	Інженерне обладнання	9	60	5,40
9	Інші роботи	8	60	4,80
	Разом:	100		55,30
	Коефіцієнт фізичного зносу (Кз)		Кз=1-55,3/100	**0,45**

Фізичний знос об'єкта в цілому (з урахуванням округлень) складає 55 %. Загальний технічний стан об'єкта оцінки можна визначити як задовільний. Стосовно стану об'єкта оцінки це означає **Експлуатація елементів об'єкту можлива лише при умові проведення їх ремонту**. Наглядно загальний технічний стан будівлі представлено на виконаних оцінювачем при візуальному огляді об'єкта фотознімках, які наведені в Додатках до Звіту.

6. ВИЗНАЧЕННЯ БАЗИ ОЦІНКИ

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

Відповідно до положень Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передує укладанню договору на проведення оцінки майна. Залежить вибір бази оцінки від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей майна, а також нормативних вимог.

У даному випадку, згідно умов укладеного договору на проведення робіт з оцінки майна в якості бази оцінки Замовником було визначено ринкову вартість об'єкта. Метою проведення робіт з оцінки майна є використання результатів оцінки для розрахунку орендної плати.

~~Використання ринкової вартості як бази оцінки при формуванні висновку про вартість майна можливо за умови відповідності операції, у зв'язку з якою проводиться оцінка, вмісту ринкової вартості.~~ При цьому, умови такої операції не повинні передбачати будь-які додаткові обмеження або вимоги, які впливають на майбутню економічну вигоду від використання об'єкта оцінки.

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

У даному випадку, відповідний сегмент ринку до якого належить об'єкт є достатньо розвиненим для можливості визначення його вартості. Таким ~~чином, методичні з наведених вище вихідних даних, цілком справедливо в рамках цієї оцінки розглядати в якості бази оцінки об'єкта ринкову вартість.~~

Використання такої бази оцінки, як ринкова вартість, в даному випадку цілком відповідає подальшій угоді, у зв'язку з якою проводиться оцінка та вимоги поняття ринкової вартості. Умови використання результатів оцінки не передбачають будь-які додаткові обмеження або вимоги, що можуть впливати на майбутню економічну вигоду від використання об'єкта оцінки.

Ринкова вартість будь-якого об'єкта повинен враховувати положення п.13. Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» № 1: «для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкту оцінки».

Отже, перш ніж приступити до визначення ринкової вартості оцінюваного об'єкта далі буде проаналізовано його найбільш ефективне використання. ~~Результуючий аналіз найбільш ефективного використання площ оцінюваного об'єкта буде наведено в наступному розділі.~~

7. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО ТА НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

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

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

~~**юридична дозволеність.**~~
~~**потенціал місця розташування.**~~
~~**фізична придатність.**~~
~~**економічна доцільність.**~~
~~**найбільша прибутковість.**~~

~~Ефективність використання нерухомості залежить від багатьох факторів, при цьому, насамперед лише попит, що формує ринок через взаємовідносини продавця та покупця (орендодавця та орендаря) є одним з головних чинників використання об'єкта. Комерційна нерухомість такий тип нерухомого майна, який передбачає перш за все отримання максимального прибутку від його використання. Саме рівень можливого отримуваного доходу від використання об'єкта нерухомого майна визначає його власнику як саме його використовувати є найбільш ефективним.~~

~~У даному випадку, існуюче використання об'єкта – *частина приміщень амбулаторії*. В якості основних варіантів можливого використання оцінюваного об'єкта, для цілей даної оцінки, можуть бути розглянуті наступні варіанти:~~

~~офісні площі;~~

~~складські площі та виробничі площі;~~

~~торгові площі чи площі побутового обслуговування населення.~~

~~**Потенціал місця розташування** – об'єкта оцінки розташований в межах населеного пункту, смт. Ворзель, в *центральній* частині міста, в зоні відмінної транспортної доступності.~~

~~**Юридична дозволеність.** В даному випадку, об'єкт оцінки являє собою нежиле приміщення. Представлений до оцінки об'єкт належить до комунальної власності Центральної громади м. Ірпінь, що відповідно обумовлює відповідні визначені законодавством права щодо володіння, користування та розпорядження об'єктом. Функціональне призначення є первісно визначеним та цілком юридично дозволеним варіантом використанням. Будь-які інші можливі використання приміщення звичайно будуть передбачати проходження певних експертиз та отримання певних погоджень чи дозволів.~~

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

~~Даний випадок, представлений до оцінки об'єкт являє собою *нежиле приміщення, загальною площею – 107,6кв.м.* Використовування для *за виключенням (побутове обслуговування населення)*, що є фізично можливим з точки зору об'ємно-планувальних характеристик і конструктивних будівлі і приміщень. Наявність комунальних внутрішніх та зовнішніх зручностей для використання Об'єкта достатня.~~

~~**Найбільша прибутковість.** В даному випадку, при аналізі альтернативного варіанта використання оцінюваного об'єкта повинен бути прийнятий до уваги попит на даний варіант та наявність інших об'єктів, зручних для подібного використання, які і формують пропозицію. Усі юридично дозволені та фізично можливі варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності, повинні бути відхилені, а ті, що залишаються, слід оцінити потенційну прибутковість.~~

~~Ефективність використання об'єкта нерухомого майна залежить від багатьох факторів, при цьому, насамперед лише попит, що формує ринок через взаємовідносини продавця та покупця (орендодавця та орендаря) є одним з головних чинників можливого використання об'єкта. Розташування нерухомого майна *як раз тут має найбільш вагомий вплив. Якщо об'єкт територіально розміщений в центральній частині міста, де зосереджений діловий центр міста*», де зосереджена значна більшість представництв провідних підприємств, банків тощо звичайно в даному випадку доцільно використовувати ці площі в якості адміністративних чи офісних. Якщо об'єкт нерухомого майна знаходиться на околиці~~ ~~більшістю на ринку нерухомості користуються попитом складські чи виробничі площі, так більш доцільно їх використовувати~~

даному випадку, представлений до оцінки об'єкт розташований в *центральній частині міста.* Проведений аналіз існуючих на ринку в цій частині міста пропозицій, показав на вторинному ринку велику кількість пропозицій до оренди об'єктів торгового, офісного та складського призначення.

таким чином, враховуючи проаналізовані всі вище перелічені фактори цілком на явно, що за останнім фактором, а саме на предмет найбільшої прибутковість, можуть бути проаналізовані такі альтернативні варіанти використання об'єкту оцінки, а саме: *за функціональним призначенням побутове обслуговування населення).*

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

Проведений аналіз існуючих можливих альтернативних варіантів використання звичайно показує більш високий рівень дохідності при використанні оцінюваного приміщення як існуюче використання – *за функціональним призначенням (побутове обслуговування населення).* Отже, в даному випадку, використання приміщення у якості площ як *за функціональним призначенням (побутове обслуговування населення),* може вважатися найбільш прибутковим.

Варіанти використання (розміщення)	*Офісні приміщення*	*Складські та виробничі приміщення*	*Площі побутового обслуговування населення*
Потенціал місця розташування	+	+	+
Юридична дозволеність	+	+	+
Фізична придатність	+	+	+
Економічна доцільність	+	+	+
Найбільша придатність	-	-	+
Разом	4	4	5

Таким чином, виходячи з наведеного, як найбільш ефективне, для цілей даної оцінки, буде розглянуто використання об'єкта, як за функціональним призначенням (побутове обслуговування населення). Визначений варіант найбільш ефективного використання об'єкта буде основою при визначенні його вартості в рамках застосованих методичних підходів.

8. ВИБІР ПІДХОДІВ ТА МЕТОДІВ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА

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

- метою оцінки;
- вибраною базою оцінки;
- характеристиками оцінюваного об'єкта.

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

В даному випадку, згідно умов укладеного договору на проведення робіт з оцінки майна, в якості бази оцінки Замовником було визначено ринкову вартість об'єкта. Метою проведення робіт з оцінки майна є використання результатів оцінки для розрахунку орендної плати.

Аналізуючи загальні характеристики об'єкта, виходячи з аналізу варіантів фізично можливого, юридично дозволеного та економічно доцільного, найбільш ефективним використанням оцінюваного приміщень можна розглядати, *для площ побутового обслуговування населення*. Зазначене, відповідно повинно суттєво впливати на можливість застосування трьох існуючих методичних підходів до його оцінки, а саме витратного, порівняльного та дохідного.

Один з базових, але не дуже часто застосовуваних підходів до оцінки об'єктів нерухомого майна, є **витратний підхід.** Ґрунтується витратний підхід на принципів корисності і заміщення. В своїй основі витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення оцінюваного об'єкта. Визначений показник вартості відтворення або заміщення в подальшому коригується на показник суми існуючого фізичного зносу (знецінення) об'єкта.

Вихідним моментом кожної з оцінок в рамках витратного підходу є об'єктивних результатів, а саме достовірність проведених розрахунків такої оцінки. Надійність як раз і є в двох основних складових визначення вартості об'єкта: визначення його вартості відтворення чи заміщення та вартості одержання земельної ділянки абсолютно відповідної за характеристиками земельної ділянки. Визначити поточну вартість відтворення або заміщення такого об'єкта із високою достовірністю є дуже складним завданням, що потребує великої кількості вихідних даних та застосування відповідного рівня кваліфікації спеціалістів зовсім не оціночного напрямку (в даному випадку спеціалістів будівельників, що складають кошторисні розрахунки вартості зведення аналогічних оцінюваному об'єктів).

Основним фактором, при визначенні загальної методології розрахунку вартості об'єкта, є положення п.6 Національного стандарту №2, в якому зазначено, що витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне

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

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

Основний принцип, на якому ґрунтується цей підхід, принцип найбільш ефективного використання. Полягає зазначений принцип в урахуванні максимізації ринкової вартості об'єкта оцінки альтернативних варіантів його використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є фізично можливими, дозволеними та економічно доцільними. Базується доходний підхід на визначенні вартості об'єкта нерухомості на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння цим об'єктом. У оцінній практиці широкого застосування набув розрахунок за методом прямої капіталізації шляхом дисконтування грошових потоків, що виникають від надання об'єкта оцінки в оренду.

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

В рамках методу ***порівняльного підходу*** *вартість оцінюваного об'єкта визначається виходячи з порівняння цін продажу аналогічних об'єктів.* Базовий порівняльний підхід на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. В свою чергу ці принципи відображають та наступне:

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

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

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

ливість застосування такого підходу базується на тому факті, що раціональний покупець не заплатить за об'єкт більшу суму ніж пропонуються продажу на ринку відповідні об'єкти-аналоги. Кожний схожий об'єкт, що пропонується на ринку до продажу, чи вже був проданий, співставляється з вивченим, а його вартість коректується на певні множники, що відображають всі суттєві відмінності між об'єктами.

даному випадку, проведений попередній аналіз спеціалізованих інформаційних видань з купівлі-продажу нерухомого майна за останній місяць свідчить можливість використання даного підходу при визначенні вартості об'єкта оцінки.

Крім цього, виходячи з проведеного вище аналізу, в даному випадку для визначення вартості представленого до оцінки об'єкта може бути використано дохідний та порівняльний підходи. Загальну методологію визначення вартості об'єкта в рамках порівняльного та дохідного підходів буде наведено у відповідних розділах визначення вартості об'єкта.

3.1. Загальна методологія визначення величин корегування вартості підібраних до порівняння аналогів

Корегування 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 можливої поступки продавця в ціні. знаходилася в межах 5 до 10 % попередньо заявленої вартості. Однак сьогодні. на звичайні закони ринку накладає існуюча ситуація.

Попередній аналіз спеціалізованих інформаційних видань з продажу об'єктів нерухомого майна за останній місяць показує, що ринок нерухомості «замерз». В країні все ж таки відчуваються прояви світової фінансової кризи та політичної ситуації в країні. Кількість угод з відчуження об'єктів нерухомого майна нікчемно малою. Склалась парадоксальна ситуація, коли пропозицій продажу багато і бажаючих придбати об'єкт нерухомого майна вистачає, але не має коштів. Більшість грошей «заморожена» на депозитних рахунках, інша складова - банківські кредити обмежені, взагалі не доступні.

Вплив фінансової кризи в секторі нерухомого майна проявляється в повному незбігу цін пропозицій і цін реальних угод. В залежності від ситуації, в якій знаходиться продавець, які пов'язані в першу чергу з його потребою в коштах, поступка в ціні вартості об'єкту може сягати 10 і більше відсотків.

В даному випадку, для відповідного відображення ринкового рівня вартості продажу підібраних до порівняння об'єктів справедливим буде провести коригування їх вартості. Величина коригування на можливу поступку продавця в ціні продажу розглядається на рівні мінус 10 % від попередньо визначеного показника вартості об'єкта.

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 експертного 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 однаковими, 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 експертного 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 однаковими, 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, 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 експертного 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 однаковими, 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, 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 експертного 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 однаковими, корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Коригування на розташування в межах населеного пункту. Коефіцієнти на місце розташування, були розраховані з урахуванням коефіцієнтів на місце розташування, де розміщений об'єкт оцінки та аналоги. Зони міста можна розділити на три категорії: центр, центральна, серединна та

...ерційна. У випадках, коли характеристики розташування об'єктів порівняння є цілком ідентичними, корегувань вартості підібраних до порівняння ...ктів, проводити не доцільно. Оцінювачем прийнято корегування в межах плюс чи мінус 5%.

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

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

...даному випадку, розташування об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за двома ознаками, а саме: так чи ні. У випадках, коли ...ташування об'єкта оцінки і об'єктів порівняння є різним, цілком доцільним буде провести відповідні коригування вартості об'єктів. Величини ...игувань 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.

...игування на особливості розташування об'єктів в будинку (будівлі). *Вартість будь-якого об'єкта нерухомого майна (якщо це є вбудоване ...ташування)* дуже суттєво залежить від його розташування на певному поверсі в будинку (будівлі). Так, виходячи з існуючих на ринку факторів ...ташування, більшим попитом звичайно користуються об'єктів комерційного призначення, що розташовані на перших поверхах будівель (будинків). ...ктів нерухомого майна, що знаходяться не на перших поверхах будівель (в підвалах, напівпідвалах та цокольних поверхах), як правило мають ...ижену привабливість, а відповідно і вартість.

...ичайно і в даному випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів має свої певні особливості розташування на певному поверсі в будівлі, ...ожно як схожі з оцінюваними об'єктами нерухомого майна так і навпаки. Саме це, відповідно чи дещо збільшує привабливість чи навпаки ...ижує привабливість, а відповідно і вартість одиниці площі кожного з прийнятих до порівняння аналогів.

...даному випадку, коригування на розташування об'єкта в будівлі виконується на основі співставлення інвестиційної привабливості типових ...ташувань, які відрізняються характеристикою місця розташування в межах об'єкта нерухомості. В ході досліджень ринку нерухомості були виявлені ...ості формування цін нерухомості в залежності від розташування вбудованих приміщень у межах будівлі, що наведено у виданні №5 ...року «Практика оцінки».

...ташування на розташування об'єкта нерухомості в межах будівлі:

Об'єкт порівняння /	підвал, цоколь без віконних прорізів	цоколь з віконними прорізами	Серединні поверхи (окрім 1-го)	1-й поверх
...ктів оцінки				
...ль без віконних прорізів	0	-15	-20	-25
...ь з віконними прорізами	15	0	-5	-10
...ні поверхи (окрім 1-го)	20	5	0	-5
...й поверх	25	10	5	0

...ивши, виходячи з визначених відмінностей, корегування вартості підібраних до порівняння об'єктів, наведено у відповідних розділах Звіту, а саме: ...ректування вартості продажу одиниці площі об'єкта оцінки».

...игування на наявність окремого входу. Наявність окремого входу, звичайно значно підвищує вартість об'єкта. Більш високу вартість, як правило, ...ть об'єкти нерухомого майна, у яких є окремий вхід. В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів має свої власні конструктивні ...ливості, а саме чи має окремий вхід чи навпаки. Зазначене цілком справедливо чи дещо збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість ...ого об'єкта, а відповідно і вартість одиниці його площі.

...ідно з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, було визначено ...ість чи відсутність окремого входу для кожного об'єкта порівняння, про що зазначено у розділі «Загальна характеристика прийнятих до ...ування аналогів». У випадках, коли характеристики наявних елементів внутрішньої інфраструктури об'єктів порівняння є цілком ідентичними із ...ованими об'єктами, корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

...ібраних аналогів може мати чи не мати окремий вхід з вулиці. Зазначене цілком справедливо чи дещо збільшує привабливість чи навпаки ...ижує привабливість, а відповідно і вартість одиниці площі такого об'єкта.

...ення кількох відмінностей та відповідного відображення вартості представленого до оцінки об'єкту цілком справедливим навпаки буде ...ення відповідної коригування вартості підібраних до порівняння аналогів, що мають певні характерні відмінності.

...ий об'єкт, що підібрано до порівняння буде мати окремий вхід з вулиці показник коригування його вартості буде розглянуто на рівні ...%. У випадках, коли характеристики об'єктів порівняння є цілком ідентичними із оцінюваними об'єктами, корегувань вартості підібраних до ...ння аналогів, проводити не доцільно.

...ивши, виходячи з визначених відмінностей, корегування вартості підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідних розділах Звіту, а саме: ...ректування вартості продажу одиниці площі об'єкта оцінки».

...игування на фасадне розташування об'єкта в будівлі (входу/вікон). Наявність фасадного розташування об'єкта в будівлі (входу/вікон), ...ливо підвищує вартість об'єкта. Більш високу вартість, як правило, мають об'єкти нерухомого майна, котрі мають фасадний вхід або ж ...ому випадку, кожен з підібраних до порівняння аналогів має свої власні конструктивні особливості, а саме чи має наявний елемент ...ування чи навпаки. Зазначене цілком справедливо чи дещо збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість такого об'єкта, а ...ожно і вартість одиниці його площі.

...ідно з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, було визначено ...ість чи відсутність наявного елементу коригування для кожного об'єкта порівняння, про що зазначено у розділі «Загальна характеристика ...ібраних до порівняння аналогів». У випадках, коли характеристики наявних елементів внутрішньої інфраструктури об'єктів порівняння є цілком ...ованими об'єктами, корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

...ення кількох відмінностей та відповідного відображення вартості представленого до оцінки об'єкту цілком справедливим буде провести ...ення відповідної коригування вартості підібраних до порівняння аналогів, що мають певні характерні відмінності.

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

...ивши, виходячи з визначених відмінностей, корегування вартості підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідних розділах Звіту, а саме: ...ректування вартості продажу одиниці площі об'єкта оцінки».

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

...ий з підібраних до порівняння аналогів звичайно має свої певні свої певні особливості технічного стану, як схожі з оцінюваним ...ості так і навпаки. Зазначене цілком справедливо чи дещо збільшує привабливість чи навпаки зменшує привабливість, а ...ожно і вартість одиниці площі такого об'єкта.

...ідно з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, було визначено ...ість чи відсутність технічного стану кожного об'єкта. Загальні характеристики технічного стану та рівня внутрішнього оздоблення кожного ...ібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідному розділі Звіту «Загальна характеристика прийнятих до порівняння аналогів».

даному випадку, технічний стан об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за п'ятьма ознаками: аварійний, незадовільний, добрий, відмінний. 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 відмінностей більш ніж як на одних ступінь в ряді загальний показник коригування буде дорівнювати суми наявних ступенів відмінностей. У випадках коли, характеристики технічного стану об'єктів порівняння є цілком ідентичними корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Прийняті, виходячи з визначених відмінностей, корегування вартості підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідних розділах Звіту, а саме: «Розрахунок вартості продажу одиниці площі об'єкта оцінки».

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

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

Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, було визначено основні характеристики рівня внутрішнього оздоблення кожного об'єкта. Загальні характеристики рівня внутрішнього оздоблення кожного об'єкта підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідному розділі Звіту «Загальна характеристика прийнятих до порівняння аналогів».

Даному випадку, рівень внутрішнього оздоблення об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за п'ятьма ознаками: без оздоблення, низький рівень, середній рівень, високий рівень, люкс-рівень. У випадках коли, рівень 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.

Прийняті, виходячи з визначених відмінностей, корегування вартості підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідних розділах Звіту, а саме: «Розрахунок вартості продажу одиниці площі об'єкта оцінки».

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

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

Виходячи з проведеного опитування представників агенцій нерухомості, що пропонують підібрані до порівняння об'єкти до продажу, було визначено основні характеристики фізичного стану внутрішнього оздоблення кожного об'єкта. Загальні характеристики фізичного стану внутрішнього оздоблення підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідному розділі Звіту «Загальна характеристика прийнятих до порівняння аналогів».

Даному випадку, фізичний стан внутрішнього оздоблення об'єкта оцінки та порівнюваних об'єктів буде класифіковано за чотирма ознаками: без оздоблення, 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.

Прийняті, виходячи з визначених відмінностей, корегування вартості підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідних розділах Звіту, а саме: «Розрахунок вартості продажу одиниці площі об'єкта оцінки».

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 продажу, тим більшою є загальною 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.

Даному випадку, *загальну площу порівнюваних об'єктів буде класифіковано за кількома ознаками: об'єкти від 1 до 100 кв.м., об'єкти понад 100 кв.м.* Виходячи з цього, 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%.

У випадках відмінностей більш ніж як на одних ступінь в ряді загальний показник коригування буде дорівнювати суми наявних ступенів відмінностей. У випадках коли, характеристики технічного стану об'єктів порівняння є цілком ідентичними корегувань вартості підібраних до порівняння аналогів, проводити не доцільно.

Крім цього, у випадку, коли якийсь з аналогів має суттєві відмінності в загальній площі з оцінюваним об'єктами для відповідного відображення вартості оцінюваного об'єкта цілком правильним буде провести відповідні коригування вартості цих об'єктів. У випадках, коли площі прийнятих до порівняння об'єктів є схожими проводити будь-які коригування їх вартості буде не доцільно. Прийняті, виходячи з наявних відмінностей підібраних до порівняння та оцінюваних об'єктів показники корегувань їх вартості наведено відповідних розділах Звіту, а саме: «Розрахунок вартості прийнятих до порівняння аналогів», на рівні 5 відсотків.

Прийняті, виходячи з визначених відмінностей, корегування вартості підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідних розділах Звіту, а саме: «Розрахунок вартості продажу одиниці площі об'єкта оцінки».

Коригування на наявність елементів внутрішньої інфраструктури. Одним з основних ціноутворюючих факторів об'єктів нерухомого майна, є їх підключення до мереж внутрішньої інфраструктури (електрика, опалення, водопостачання та каналізація), яке безпосередньо впливає на їх ринкову вартість. Звичайно, існуючі на ринку пропозиції до вартості об'єктів нерухомого майна показують певну залежність від наявності підключень до цих мереж.

У даному випадку, загальна об'єкт оцінки та об'єкти порівняння підключені до одних і тих же міських мереж, коригування не проводимо. В іншому випадку величини коригувань вартості об'єктів будуть коливатися в межах 1 – 5%.

Крім цього, у випадку, коли якийсь з аналогів має суттєві відмінності в підключеннях до міських мереж з оцінюваним об'єктами для відповідного відображення вартості оцінюваного об'єкта цілком правильним буде провести відповідні коригування вартості цих об'єктів. У випадках, коли елементи внутрішньої інфраструктури прийнятих до порівняння об'єктів є схожими, проводити будь-які коригування їх вартості буде не доцільно. Прийняті, виходячи з наявних відмінностей підібраних до порівняння та оцінюваних об'єктів показники корегувань їх вартості наведено відповідних розділах Звіту, а саме: «Розрахунок вартості прийнятих до порівняння аналогів», на рівні 5 відсотків.

Прийняті, виходячи з визначених відмінностей, корегування вартості підібраних до порівняння об'єктів наведено у відповідних розділах Звіту, а саме: «Розрахунок вартості продажу одиниці площі об'єкта оцінки».

Висновки проведеного аналізу існуючих факторів ціноутворення на ринку продажу та оренди подібних до оцінюваного об'єктів нерухомого майна та визначених факторів відмінностей підібраних аналогів далі у відповідних розділах Звіту будуть проведені розрахунки та визначення

вартості одиниці площі представлених до оцінки об'єктів. Корегування вартості подібного майна буде здійснено шляхом додавання або віднімання грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни пропозиції продажу (пропонування) та оренди об'єктів порівняння або шляхом їх комбінування.

9. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ЗА ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ

9.1. Загальна методологія визначення вартості об'єкта за порівняльним підходом

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

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

Дані про ціни пропозицій до продажу будуть складати вибірку. Кожен об'єкт, що буде підібрано до порівняння буде зіставлений з оцінюваним об'єктом. У ціну порівнюваного об'єкту будуть внесені відповідні коригування, що будуть відбивати істотні розходження між ними. Для використання вибраних ціни пропозицій до продажу об'єктів-аналогів будуть очищені від витрат, пов'язаних з продажем таких об'єктів, у тому числі податків, якщо подібні витрати були включені до ціни продажу.

Елементом порівняння об'єктів-аналогів та об'єкта оцінки, в даному випадку, буде розглянуто одну з універсальних фізичних характеристик об'єктів нерухомого майна – одиницю загальної площі (вартість пропозиції до продажу 1 кв.м. загальної площі об'єкта).

Корегування, що будуть застосовані в рамках порівняння об'єктів будуть прийняті у вигляді коефіцієнтів (відсотків) чи у вигляді грошових сум, або шляхом комбінування зазначених способів.

В процесі виконання в період виконання робіт з оцінки об'єкта було відібрано найбільш типові пропозиції, які можливо розглядати в якості аналогів для оцінюваного об'єкта. Для визначення загальних характеристик підібраних до порівняння об'єктів, оцінювачем було проведено опитування спеціалістів ринкових компаній та в деяких випадках безпосередньо власників об'єктів нерухомого майна, які пропонували їх до продажу. Отримані на підставі проведеного опитування дані були узагальнені. Загальні характеристики підібраних до порівняння аналогів наведено в наступному розділі.

9.1. Загальна характеристика об'єктів порівняння

Фактори порівняння об'єктів	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Місцезнаходження об'єкту порівняння	смт. Ворзель, вул. Європейська	смт. Ворзель	смт. Ворзель	смт. Гостомель, вул. Свято-Покровська	м. Буча, вул. Кірова
Розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності транспортних вузлів	так	так	так	так	так
Розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності адміністративних зон	так	так	так	ні	ні
Розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності торгово-розважальних зон	так	так	так	так	так
Розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності зон з підвищеною щільністю людського потоку	ні	ні	ні	ні	ні
Розташування будівлі в межах населеного пункту	центральна	периферійна	центральна	периферійна	периферійна
Фасадне розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт оцінки, відносно "червоних ліній"	ні	ні	ні	ні	ні
Розташування об'єкта в будівлі	1,2 поверх	1 поверх	Цоколь з віконними прорізами, високий	1 поверх	Цоколь з віконними прорізами, високий
Наявність власного окремого входу	так	так	так	так	так
Фасадне розташування об'єкта в будівлі (входу/вікон)	так/так	так/так	так/так	так/так	так/так
Можливість поступки в ціні при продажу	можлива	можлива	можлива	можлива	можлива
Загальна площа об'єкта, кв.м.	966,00	45,0	58,5	500,0	90,0
Фізичний (технічний) стан будівлі, в якій знаходиться об'єкт	Задовільний	Добрий	Добрий	Задовільний	Добрий
Рівень внутрішнього оздоблення об'єкта	низький	середній	після будівельників чистове оздоблення	низький	після будівельників чистове оздоблення
Фізичний (технічний) стан внутрішнього оздоблення об'єкта	-	-	-	-	-
Елементи внутрішньої інфраструктури	всі елементи	всі елементи	всі елементи	всі елементи	всі елементи
Наявність ПДВ у заявленій ціні пропозиції	так	так	так	так	так
Ціна пропозиції до продажу, грн./кв.м (без ПДВ)	2577,84	7463,88	7693,54	6986,20	4388,88
Джерело даних	http://olx.ua/	http://olx.ua/	http://olx.ua/	http://olx.ua/	http://olx.ua/

* детальну інформацію щодо характеристик (параметрів) об'єктів порівняння було отримано по телефону за результатами опитування продавців чи ріелторів.

Виходячи з наведених вище загальних характеристик об'єктів, що розглядалися як аналоги об'єкта оцінки, було виявлено деякі відмінності. Враховуючи існуючі відмінності об'єктів-аналогів та об'єкта оцінки, з метою визначення дійсного значення ринкової вартості об'єкта оцінки проведено корегування наведених показників.

9.3. Розрахунок вартості продажу одиниці площі об'єкта оцінки

Фактор порівняння	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог №4	Аналог №5
Адреса розташування об'єкта	смт. Ворзель, вул. Європейська					
Ціна пропозиції до продажу,грн. (без ПДВ)		2490199	333875,00	450073,00	349310,00	197000,00
Ціна пропозиції до продажу, грн/кв.м (без ПДВ)		2577,84	7463,88	7693,54	6986,20	4388,88
Загальна площа об'єкта, кв.м.	107,0	966,00	45,0	58,5	500,0	90,0
Понижений коефіцієнт						

Можливість поступки продавця в ціні при продажу об'єкта		можливе	можлива	можлива	можлива	можлива
Поправочний коефіцієнт		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, з зоні пішохідної досяжності транспортних вузлів	так	так	так	так	так	так
Поправочний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, в зоні пішохідної досяжності адміністративних зон	так	так	так	так	ні	ні
Поправочний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, з зоні пішохідної досяжності торгово-розважальних зон	так	так	так	так	так	так
Поправочний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт, з зоні пішохідної досяжності зон з підвищеною щільністю людського потоку	ні	ні	ні	ні	ні	ні
Поправочний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Розташування будівлі в межах населеного пункту	центральна	центральна	центральна	центральна	периферійна	периферійна
Поправочний коефіцієнт		-	-	-	+10%	+10%
Фасадне розташування будівлі, в якій знаходиться об'єкт оцінки, відносно «червоних ліній»	ні	ні	ні	ні	ні	ні
Поправочний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Розташування об'єкта в будівлі	1 поверх	1,2 поверх	1 поверх	Цоколь з віконними прорізами, високий	1 поверх	Цоколь з віконними прорізами, високий
Поправочний коефіцієнт		-	-	+10%	-	+10%
Наявність власного окремого входу	ні	так	так	так	так	так
Поправочний коефіцієнт		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Фасадне розташування об'єкта в будівлі (вікон/входу)	так / так	так / так	так / так	так / так	так / так	так / так
Поправочний коефіцієнт	-	-	-	-	-	-
Фізичний (технічний) стан будівлі, в якій знаходиться об'єкт	Незадовільний	Задовільний	Добрий	Добрий	Задовільний	Добрий
Поправочний коефіцієнт		-10%	-10%	-5%	-10%	-5%
Рівень внутрішнього оздоблення об'єкта	низький	низький	середній	після будівельників чистове оздоблення	низький	після будівельників чистове оздоблення
Поправочний коефіцієнт	-	-	-5%	+5%	-	+5%
Фізичний (технічний) стан внутрішнього оздоблення об'єкта	-	-	-	-	-	-
Поправочний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Елементи внутрішньої інфраструктури	всі комунікації	всі комунікації	всі комунікації	всі комунікації	всі комунікації	всі комунікації
Поправочний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Загальне значення прийнятих поправок		-15%	-30%	-5%	-15%	+5%
Відкориговане значення		2191,16	5224,71	7308,86	5918,27	4608,32

9.4. Узгодження отриманих показників вартості аналогів продажу

Коливання значень вибірки (різниця між мінімальним та максимальним значеннями вибірки) є достатньо незначним, що опосередковано підтверджує правильність застосованих коригувань. В даному випадку для подальших розрахунків в якості визначального показника вартості об'єкта обрано середньоарифметичне значення показників – 5054,26 грн. за 1 кв.м. загальної площі приміщення.

Отже, ринкова вартість об'єкту оцінки, визначена з точки зору порівняльного підходу, з урахуванням округлень буде дорівнювати: 5054,26 грн./кв.м. х 107,6 кв.м = 543838,00 грн. (без урахування податку на додану вартість).

Таким чином, загальна ринкова вартість об'єкту оцінки визначена за порівняльним підходом становить (з урахуванням округлень):

543838 (П'ятсот сорок три тисячі вісімсот тридцять вісім гривень) (без урахування ПДВ)

10. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗА ДОХОДНИМ ПІДХОДОМ

10.1. Загальна методологія визначення вартості об'єкта за доходним підходом

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

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

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

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

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

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

У даному випадку, в одному з попередніх розділів цього Звіту було проведено аналіз найбільш ефективного використання об'єкта. Виходячи з проведеного аналізу альтернативних варіантів використання представленого до оцінки об'єкта, було визначено, що в якості фізично можливого, належним чином дозволеного та економічно доцільного та найбільш прибуткового, найбільш ефективним можна розглядати використання об'єкта оцінки в якості офісних площ.

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

10.2. Визначення та обґрунтування величини орендної плати

В якості грошового потоку розглядається дохід від надання оцінюваних приміщень в оренду за ринковими орендними ставками. Ринок оренди нежилих приміщень в місті останнім часом займає досить великий сектор та розвивається доволі швидкими темпами. В даному випадку потенційні орендні ставки, що слід максимально передати оцінювані приміщення в оренду, визначено на підставі найбільш типових існуючих на поточний час на ринку приміщень. Показник вартості, отриманий за допомогою даного метода, як правило, відповідає показнику (або є досить близьким до мінімально можливого показника) потенційної орендної плати об'єкта оцінки на даному ринку при відсутності нетипових умов.

Для визначення найбільш ймовірного рівня орендної плати, який відповідає ринковому попиту на оцінювані приміщення, проведено маркетингове дослідження ринку оренди нежилих приміщень, що пропонуються на вторинному ринку нерухомості міста. Отримані на підставі проведеного маркетингового дослідження дані про рівень цін пропозицій до оренди аналогічних приміщень в районах, аналогічному до розташування об'єкта оцінки, були обробленні та узагальнені Оцінювачем.

Для визначення вартості представленого до оцінки приміщення буде проведено за методом порівняльного аналізу, що враховує поправки до ціни пропозиції об'єктів-аналогів, що пропонуються для здачі в оренду. На дату проведення оцінки із пропонованих на ринку приміщень об'єкта було відібрано три аналоги, які можливо розглядати як аналоги об'єкта оцінки. Вихідними даними, при визначенні найбільш ймовірної вартості об'єкта оцінки, було використано мережу Інтернет, інформаційно-рієлторські видання.

10.3. Загальна характеристика прийнятих до порівняння аналогів оренди

Елементи порівняння об'єктів	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Місцезнаходження об'єкту порівняння	смт. Ворзель	смт. Гостомель	м. Ірпінь	м. Ірпінь	м. Ірпінь
Приміщення будівлі, в якій знаходиться [illegible] пішохідної досяжності [illegible]	так	так	так	так	так
Приміщення будівлі, в якій знаходиться [illegible] пішохідної досяжності [illegible]	ні	ні	ні	ні	ні
Приміщення будівлі, в якій знаходиться [illegible] пішохідної досяжності торгово-[illegible]	так	так	так	так	так
Приміщення будівлі, в якій знаходиться [illegible] пішохідної досяжності зон з [illegible] людського потоку	ні	ні	ні	ні	ні
Приміщення будівлі в межах населеного [illegible]	Серединна	Серединна	Серединна	Серединна	Серединна
Місце розташування будівлі, в якій [illegible] цінність оцінки, відносно [illegible]	ні	ні	ні	ні	ні

Розташування об'єкта в будівлі	1-й поверх	2-й поверх	1-й поверх	1-й поверх	1-й поверх
Наявність власного окремого входу	так	ні	ні	так	так
Фактичне розташування об'єкта в будівлі (поверховість)	так/так	так/так	так/так	так/так	так/так
Можливість поступки в ціні оренди	можлива	можлива	можлива	можлива	можлива
Загальна площа об'єкта, кв.м.	від 50,0	від 15,0	від 21,0	100,0	240,0
Фізичний (технічний) стан будівлі, в якій знаходиться об'єкт	Задовільний	Добрий	Задовільний	Задовільний	Добрий
Рівень внутрішнього оздоблення об'єкта	низький	середній	середній	середній	Без оздоблення
Фізичний (технічний) стан внутрішнього оздоблення об'єкта	-	-	-	-	-
Елементи внутрішньої інфраструктури	всі елементи	всі елементи	всі елементи	всі елементи	всі елементи
Наявність ПДВ у заявленій ціні оренди	так	так	так	так	так
Ціна пропозиції оренди, грн./кв.м (без ПДВ)	75,00	60,00	80,00	100,00	80,61
Джерело даних	www.olx.ua	www.olx.ua	www.olx.ua	www.olx.ua	www.olx.ua

Виходячи з наведених вище загальних характеристик об'єктів, що розглядалися як аналоги об'єкта оцінки, було виявлено деякі відмінності. Виходячи ключові відмінності об'єктів-аналогів та об'єкта оцінки, з метою визначення дійсного значення ринкової вартості об'єкта оцінки проведено коригування наведених показників.

10.4. Розрахунок вартості оренди одиниці площі об'єкта оцінки

Фактори порівняння об'єктів	Об'єкт оцінки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Адреса розташування об'єкта	смт. Ворзель	смт. Ворзель	смт. Гостомель	м. Ірпінь	м. Ірпінь	м. Ірпінь
Ціна пропозиції одиці в оренду, грн. без ПДВ за площу		-	-	-	10000,00	-
Ціна пропозиції одиці в оренду, грн./кв.м без ПДВ		75,00	60,00	80,00	100,00	80,61
Загальна площа об'єкта, кв.м.	107,6	від 50,0	від 15,0	від 21,0	100,0	240,0
Коригувальний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Можливість поступки продавця в ціні пропозиції об'єкта в оренду	можлива	можлива	можлива	можлива	можлива	можлива
Коригувальний коефіцієнт		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Наявність будівлі, в якій розташований об'єкт, в зоні пішохідної доступності транспортних вузлів	так	так	так	так	так	так
Коригувальний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Наявність будівлі, в якій розташований об'єкт, в зоні пішохідної доступності адміністративних зон	так	ні	ні	ні	ні	ні
Коригувальний коефіцієнт		+5%	+5%	+5%	+5%	+5%
Наявність будівлі, в якій розташований об'єкт, в зоні пішохідної доступності торгово-розважальних зон	так	так	так	так	так	так
Коригувальний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Наявність будівлі, в якій розташований об'єкт, в зоні пішохідної доступності з підвищеною щільністю населення	ні	ні	ні	ні	ні	ні
Коригувальний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Розташування будівлі в межах населеного пункту	Центральна	Серединна, подібна	Серединна, подібна	Серединна, подібна	Серединна, подібна	Серединна, подібна
Коригувальний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Наявність комерційної будівлі, в якій розташований об'єкт оцінки, відносно житлової	ні	ні	ні	ні	ні	ні
Коригувальний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Розташування об'єкта в будівлі	1-й поверх	1-й поверх	2-й поверх	1-й поверх	1-й поверх	1-й поверх
Коригувальний коефіцієнт		-	+5%	-	-	-
Наявність окремого входу	ні	так	ні	ні	так	так
Коригувальний коефіцієнт		-5%	-	-	-5%	-5%
Фактичне розташування об'єкта в будівлі (поверховість)	так/ні	так/так	так/так	так/так	так/так	так/так
Коригувальний коефіцієнт		-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,5%
Фізичний (технічний) стан будівлі, в якій розташований об'єкт	Незадовільний	Задовільний	Добрий	Задовільний	Задовільний	Добрий
Коригувальний коефіцієнт		-5%	-10%	-5%	-5%	-10%
Рівень внутрішнього оздоблення об'єкта	низький	низький	середній	середній	середній	Без оздоблення
Коригувальний коефіцієнт		-	-5%	-5%	-5%	+5%
Фізичний (технічний) стан внутрішнього оздоблення об'єкта	-	-	-	-	-	-
Коригувальний коефіцієнт		-	-	-	-	-

Наявність внутрішньої інфраструктури	всі комунікації	всі комунікації	всі комунікації	всі комунікації	всі комунікації	всі комунікації
Поправочний коефіцієнт		-	-	-	-	-
Загальний поправочний коефіцієнт		-17,5%	-17,5%	-17,5%	-22,5%	-17,5%
Кінцеве значення		61,87	49,50	66,00	77,50	66,50

Мінімальне значень вибірки (різниця між мінімальним та максимальним значеннями вибірки) є достатньо незначним, що опосередковано підтверджує правильність застосованих коригувань. При узгодженні наведених показників можуть бути вибрані такі головні тенденції: середньоарифметичне значення, мода (значення, що найбільш часто зустрічається), медіана (середнє з наведених в ряду). В даному випадку таке середньоарифметичне значення відносно показника рівня орендної ставки складає: 64,27 гривень за 1 кв.м загальної площі приміщень на місяць (з урахуванням податку на додану вартість).

10.5. Визначення дійсного валового доходу

Виходячи з вищевказаних критеріїв аналізу найкращого використання, місце розташування, фізичного стану й ситуації, що склалися на ринку нежилової нерухомості, а також з огляду на проведений якісний аналіз можливих функцій використання оцінюваного об'єкта, оцінювач прийшов до висновку, що найкращим і найбільш ефективним використанням оцінюваного об'єкта є передача в оренду в якості торгових приміщень. Даний висновок базується на дослідженні інфраструктурі даного селища, потенціалу його соціально-економічного розвитку та інвестиційної привабливості

Розрахунок вартості виробляється методом прямої капіталізації, припускаючи, що доходи від здачі в оренду будуть стабільними і приносять дивіденди.

Розрахунок робимо в наступному порядку:

1. Робимо оцінку валового доходу на основі аналізу поточних ставок і тарифів на ринку оренди для порівнюваних об'єктів.
2. Робимо оцінку утрат від неповного завантаження (здачі в оренду) і не стягнених орендних платежів (на основі аналізу ринку, характеру його динаміки стосовно до оцінюваної нерухомості). Розрахована в такий спосіб величина віднімається з валового доходу і підсумковий показник є дійсним валовим доходом.
3. Робимо розрахунок витрат по експлуатації оцінюваного майна, (чи типових витрат на даному ринку). Розрахункова величина віднімається з дійсного валового доходу. У статті витрат включаються відрахування, що відносяться безпосередньо до експлуатації власності і не включаються платежі (заставні виплати), відсотки й амортизаційні відрахування.
4. Отриманий у такий спосіб чистий дохід перелічується в поточну вартість об'єкта методом прямої капіталізації. Розрахунок здійснюється по наступній залежності:

З=ЧОД/К,

де З – вартість об'єкта; ЧОД – чистий операційний дохід; К – ставка капіталізації.

Технічні умови	Економічні умови	Юридичні умови	Доцільність найбільш ефективного використання
Приміщення придатні для експлуатації, та використання. Приміщення можливо здати в оренду. Використання можливе.	На час оцінки приміщення використовується торгівельні приміщення	Договір від 06.06.2019р. Використання можливе.	Розглянувши умови які стосуються даного об'єкту оцінки, Оцінювач прийшов до висновку що при здачі його в оренду найбільш ефективно використовувати його під розміщення торгових приміщень.

10.6. Визначення та обгрунтування величини орендної плати

Ринкова вартість будівель, окремих площ визначається при умові можливого їх використання – здачі їх в оренду в різній функціональній якості. В даній праці це достатньо поширений спосіб обмежених прав на власність, яку сам власник не може утримувати, але при цьому має можливість отримувати прибутки, здаваючи її в оренду, і зберігати цю власність за собою.

Визначення вартості оцінюваної будівлі в цілому виходить з принципу найкращого її використання, чим являється можлива здача її площ в оренду окремих приміщень по максимально можливій для їх місцезнаходження і функціональній якості ціні.

Можливі варіанти використання оцінюваних приміщень Оцінювачем розглядалися, але не були прийняті по причині можливого зниження доходів від використання в іншій можливій якості. Для обгрунтування вибору розрахункової орендної ставки Оцінювачем була використана інформація підприємств та організацій, інших джерел інформації, які надають в оренду приміщення в подібних за розташуванням і населених пунктах.

Ціни пропозицій для оцінюваного об'єкта прогнозувалися на основі орендної плати для приміщень аналогічного призначення. Враховуючи те, що ринок приміщень в даному населеному пункті не розвинутий, Оцінювачем проведено дослідження ринку оренди комерційними структурами обєктів, які знаходяться в межах району. Ціль дослідження - встановити орендні ставки для тих типів приміщень, які б були порівняними з оціненими і знаходяться в найбільш аналогічних по місцю розташування, по доступності, по інфраструктурі, по стану соціально-економічного розвитку та інвестиційної привабливості. При визначенні розміру орендної ставки Оцінювачами був проаналізований ринок орендних відносин по нерухомості району. Офіційна інформація про розміри орендної ставки відсутня. У зв'язку з чим, Оцінювачі використовують неофіційні дані, отримані за результатами опитування орендарів і орендодавців.

Валовий дохід Оцінювача та отримані дані від опитування орендодавців показують, що розмір орендної плати за одиницю площі Об'єкта оцінки безпосередньо залежності від витрат, які у відповідності до Договору оренди розподіляються між орендодавцем та орендарем (чим більше обов'язків бере на себе орендодавець щодо утримання та обладнання приміщень, тим вище ціна оренди). Крім того, орендна плата знаходиться у прямій залежності від "якості" приміщень та "престижності" району, де вони розташовані. При виборі ставки орендної плати за Об'єкт оцінки Оцінювачем використовувалася інформація про існуючі на дату оцінки реальні ціни, по яких здаються в оренду подібні приміщення.

Ставки оренди приймалися без ПДВ наведено в таблиці.

Відповідно до цього, оцінювачем розглядалась здача в оренду площ приміщень, виходячи з того, що орендна ставка базується на договорі чистої оренди, тобто всі витрати по експлуатації об'єкта (комунальні платежі, поточні "косметичні" ремонти, охорону об'єкта) бере на себе орендар. Капітальні витрати – на орендодавці.

Визначення ставки капіталізації.

Для визначення вартості об'єкта оцінки з точки зору його потенційної прибутковості Оцінювач використав підхід, що базується на капіталізації майбутніх річні доходи від володіння нерухомістю в даному випадку передбачаються найбільш постійними та рівними за величиною. Грошовий потік - це сума прибутку за певний період /до вирахування податку на прибуток/.Метод прямої капіталізації доходу полягає у визначенні вартості об'єкта, як відношення річного чистого операційного доходу, що розраховується на основі середніх ринкових ставок орендної плати до ставки капіталізації.

Ставка капіталізації – це коефіцієнт взаємозв'язку прогнозованого чистого операційного доходу /грошового потоку/ і вартості об'єкта.

Оскільки ринок нерухомість в сільській місцевості північного регіону області вже в певній міри стабілізувались і не передбачається значних змін її кон'юнктури на короткостроковий період, ставка капіталізації приймається рівною ставці дисконту.

Для визначення ставки дисконту, викладеного в п.1.4. даного звіту, визначаємо ставку дисконту.

Для визначення безризикової ставки приймаємо середню ставку по довгострокових депозитних вкладах для юридичних осіб провідних банків України. В якості прибуткових валютний депозит, як менш схильний до інфляційних коливань.

Метод кумулятивної побудови (підсумовування) I= If + Ir

Складові ставки для даного методу: Безризикова ставка (If)$ Премія за ризик (Ir)

У країнах зі стабільною економікою як безризикову ставку використовується ставка доходу по державних цінних паперах, у наших умовах для аналізу воліють використовувати ставку по валютних депозитах найбільш надійних комерційних банків.

Номінальний коефіцієнт капіталізації відповідає умові відсутності інфляції, номінальний коефіцієнт капіталізації має місце на ринку в умовах інфляції. Річний потік розрахований на припущенні одержання постійних орендних платежів капіталізується по реальній ставці капіталізації (тобто очищеної від інфляційних коливань).Взаємозв'язок між реальною і номінальною ставкою капіталізації виражена у формулі:

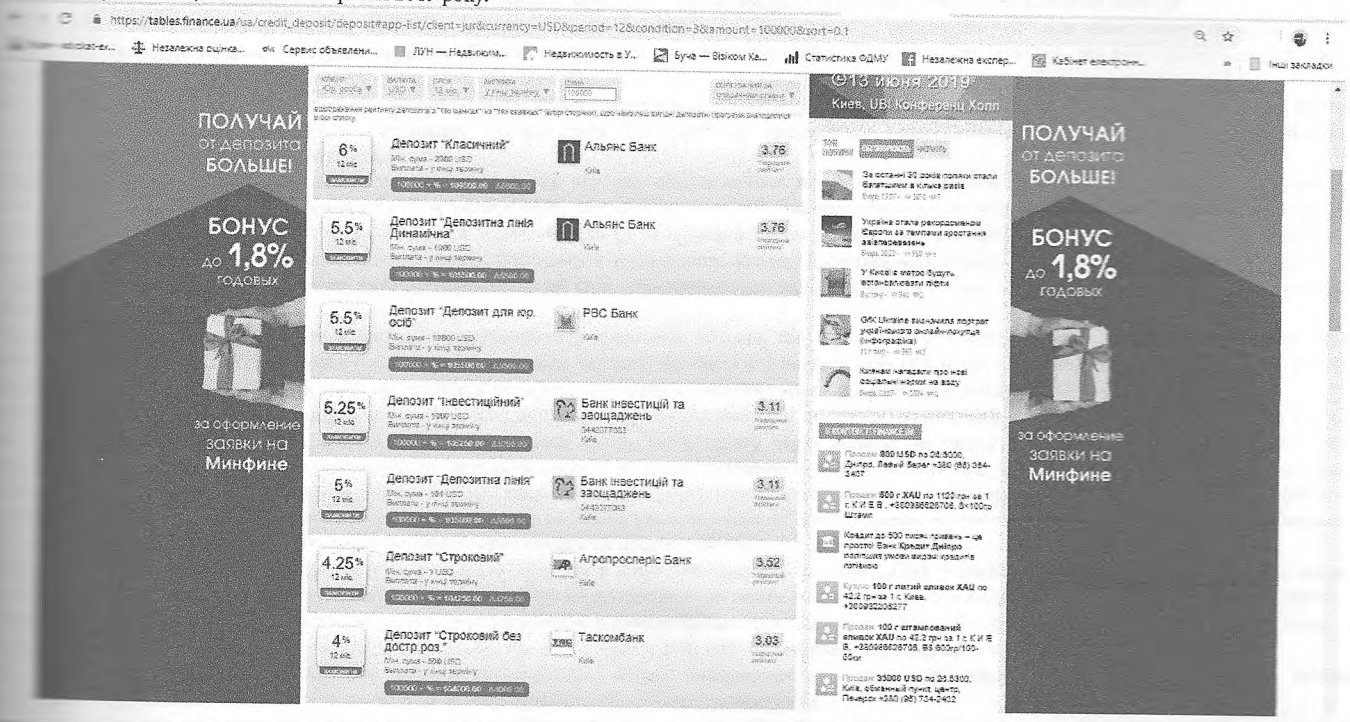
$$R = \frac{N - Inf}{1 + Inf},$$

де R- реальний коефіцієнт капіталізації

Inf- коефіцієнт, що враховує інфляцію.

N- номінальний коефіцієнт капіталізації.

Розрахунок базової безризикової ставки зведений в таблиці. Інформація одержана шляхом телефонного опитування банків, та з сайту (*tables.finance.ua*) станом на 31 травня 2019 року.



Складові ставки дисконту	Пояснення	%
Базова ставка	Прийнята середньої по довгостроковим валютним депозитним вкладам для юридичних осіб в українських банках, як менш схильний до інфляційних коливань	5.17
Коригування відмінностей в ліквідності	За одиницю порівняння взяті банківські внески, об'єкт вважається середньо ліквідним	2
Коригування відмінності інвестиційної привабливості	Термін окупності вкладів в нерухомість більший терміну банківських депозитів, ***прийнятих в якості бази для порівняння, а відповідно внищий і відотковий рнзнк*** вкладів.	3
Коригування специфічних ризиків	Ризики втрати нерухомості, недоотримання орендних платежів, середньо ліквідний об'єкт.	3
Коригування галузевих ризиків	пов'язані з непередбаченістю ринкових умов та економічної ситуації.	1
Разом		14,17

Можливий ризик, пов'язаний з операціями на ринку нерухомості, ситуацією в країні, та викладене вище і те, що ставка капіталізації рівною ставці дисконту, коефіцієнт капіталізації /I/ буде дорівнювати (14,17/100) - 0,1417

Розрахунок вартості об'єкта оцінки дохідним підходом.

№	Послідовність розрахунків	Показники
1	Площа приміщення, кв.м.	107,6
2	Показник орендної плати, грн/кв.м. (на місяць без ПДВ)	64,27
3	Потенційний валовий дохід, грн (на рік)	82985,40
4	Показник повноти зборів платежів по орендні	-0,92
5	Ефективний валовий дохід, грн (на рік)	76346,56
6	Витрати на утримання, грн (на рік)	Здійснює орендар
7	Чистий операційний дохід, грн (на рік)	76346,56
8	Ставка капіталізації, %	0,1417
9	Вартість об'єкту, грн. (з урахуванням округлень)	538790,00

Таким чином, загальна вартість об'єкту оцінки, визначена за доходним підходом, становить:

538790 (П'ятсот тридцять вісім тисяч сімсот дев'яносто гривень) (без урахування податку на додану вартість)

11. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

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

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

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

- **порівняльний підхід – 543838,00 гривень;**
- **доходний підхід – 538790,00 гривень.**

Для того, щоб дати по можливості більш чітку і однозначну відповідь відносно дійсної величини ринкової вартості об'єкта, проведено підсумкове узгодження величин вартості на основі значень, одержаних при використанні різних підходів. При визначенні дійсного значення ринкової вартості об'єкта оцінювач керувався насамперед метою оцінки, а також кількістю та якістю вихідної інформації наявної по кожному підходу.

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

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

Використаний при оцінці принцип очікування передбачав, що вартість об'єкта оцінки визначалася розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним. При аналізу найбільш ефективного використання було розглянуто можливі варіанти використання площ об'єкта. Кожен з прийнятих варіантів використання площ об'єкта було проаналізовано на предмет фізичної можливості, юридичної дозволеності економічної доцільності та найбільшої прибутковості. Виходячи з проведеного аналізу фізичної можливості, юридичної дозволеності, економічної доцільності та найбільшої прибутковості використання площ об'єкта, було визначено варіанти використання площ об'єкта, які можна цілком вважати найбільш ефективними.

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

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

Отже, за таких умов використання результатів дохідного підходу в існуючий кризовій ситуації ринку є досить обмеженим. Проведення відповідни прогнозів в існуючій нестабільній ринковій ситуації звичайно не призводить до показника вартості, який би цілком впевнено можна було вважати з достовірний. Зазначене вище свою чергу дещо обмежує надійність результатів дохідного підходу. Отже, достовірність результатів даного підходу, н викликає сумніву, не дає підстави розглядати його таким, що може відповідати дійсній ринковій вартості об'єкта.

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

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

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

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

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

Розрахунок за даним підходом проводився на основі дійсних ринкових даних про вартість продажу та оренди на ринку відповідних д аналогічних об'єктів, що в свою чергу цілком обґрунтовано підтверджує, що визначений в рамках порівняльного підходу показник вартост об'єкта оцінки в даному випадку є більш достовірним, та визначальним в процесі узгодження одержаних показників та цілком відповідним ринкові вартості об'єкта.

Таким чином, ринкова вартість майна – частина нежитлового приміщення загальною площею 107,6м², що перебуває на балансі КНП «Ірпінський міський центр первинної медико-санітарної допомоги» Ірпінської міської ради, розміщеного за адресою: Київська область, см м. Ірпінь, вул. Ірпінська, буд. 4, станом на 31 травня 2019 року становить:

543838 (П'ятсот сорок три тисячі вісімсот тридцять вісім гривень) (без урахування ПДВ)

12. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

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

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

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

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

- оцінювачем було здійснено персональний огляд об'єкта;

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

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

Оцінювач _____ **Ф.Д. Козачок**

ПАСПОРТ - СЕРТИФІКАТ

об'єкта незалежної оцінки : об'єкта комунальної власності, нежитлові приміщення в загальною площею 107,6м², що перебуває на балансі КНП «Ірпінский міський центр первинної медико-санітарної допомоги» Ірпінської міської рад розміщеного за адресою: Київська область, смт. Ворзель, вул. Європейська, буд. 4, станом на 31 травня 2019 року.

Форма ПСО-02

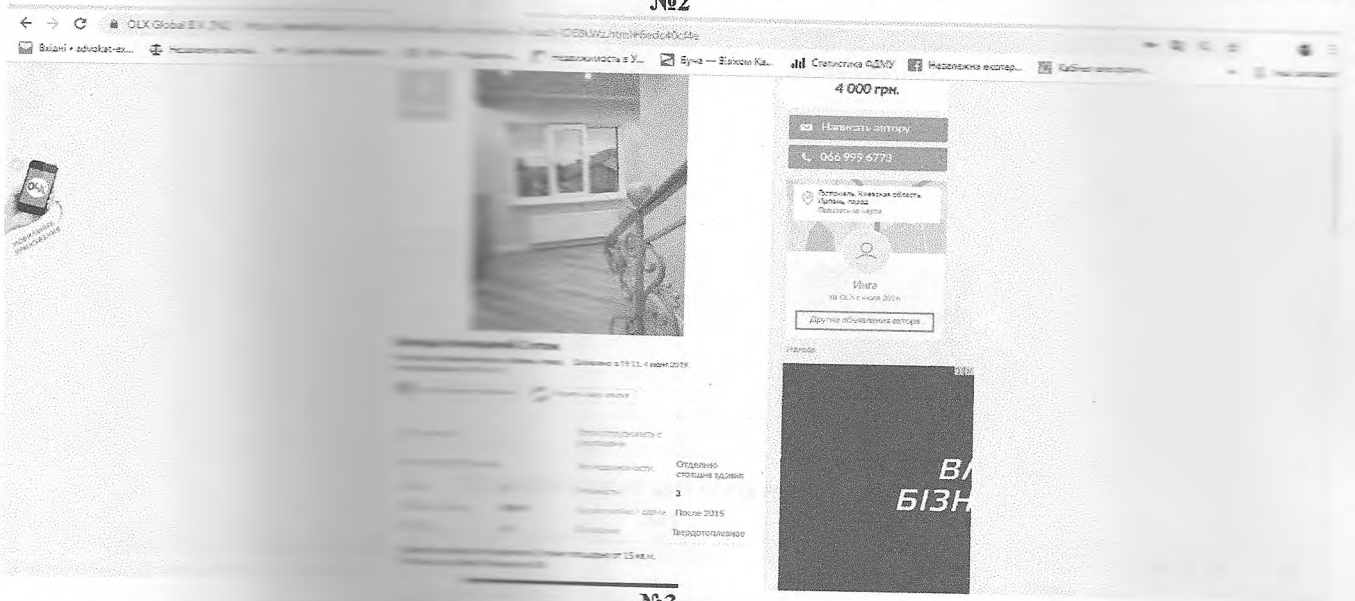
КОД поз.	ПАРАМЕТРИ	ФАКТ. ДАНІ	КОД поз	ПАРАМЕТРИ	ФАКТИЧНІ ДАНІ	
1	Вихідні дані про об`єкт	x	10	Будівельно-технічні характеристики:	x	x
Назва	Нежитлові приміщення	x	10.1	висота типового поверху (м)	x	x
1.2	Група (будівля, приміщення, споруда)	2	10.2	висота першого поверху (м)	x	x
1.3	Договір №	2-040/2019	10.3	висота підвалу (м)	x	x
1.4	Дата договору	06.06.2019	10.4	площа забудови (кв. м)	x	x
1.5	Дата оцінки	31.05.19	10.5	загальна площа об'єкта (кв. м)	x	x
2	Мета оцінки:	x	10.6	оцінювана площа (кв. м)	107,6	x
	продаж,оренда,конкурс,аукціон,застава	2	10.7	корисна площа (кв. м)	107,6	x
3	Місцезнаходження:	x	10.8	загального призначення (кв. м)	x	x
обл.	Київська	x	10.9	підсобних приміщень (кв. м)	x	x
р-н	Києво-Святошинський	x	10.10	Будівельний об`єм (куб. м)	x	x
м.	Ірпінь	x	11	Група капітальності	1	x
сел.	Ворзель	x	12	Ринковий коефіцієнт на БМР	51,43	x
р-н		x	12.1	Ку - коефіцієнт подорожчання (69-84р)	x	x
вул.	Європейська	x	12.2	Котр - галузевий коефіцієнт (84 - 97 р.)	x	x
буд.	4	x	12.3	Кі-середній індекс зміни вартості (84-д/	x	x
кв.		x	12.4	Кінф - індекс інфляції на дату оцінки	101,4	
4	Зона	x	13	Середньозважений фізичний знос %	55	питома вага
4.1	центральна/серединна/периферійна	1	13.1	в т. ч.: фундаменти %	2,40	
4.2	селітебна / промислова / рекреаційна	1	13.2	стіни та перегородки %	7,60	
5	Відстань до: (км)	x	13.3	перекриття %	5,20	
5.1	центру міста	1	13.4	покрівля %	0,90	
5.2	автобусної зупинки	0,2	13.5	підлога %	3,00	
5.3	залізничної станції	0,3	13.6	отвори (вікна, двері) %	0,90	
5.4	аеропорту	26	13.7	оздоблення %	2,10	
5.5	морського, річного порту	0	13.8	внутр. сант., ел. пристрої %	2,25	
5.6	основних магістралей	0,2	13.9			
6	Об'єкт нерухомості:	x	13.10	інші роботи %	2,40	
6.1	вбудоване приміщення	1	14	Сумарна норма капіталізації %	14,17	x
6.2	прибудоване приміщення	0	14.1	в т. ч.: базова ставка	14,17	x
6.3	вбудовано-прибудоване приміщення	0	14.2	сумарні поправки на ризик	x	x
6.4	підвал	0	15	Вартість права користування	X	x
6.5	напівпідвал	0	15.1	земельною ділянкою	x	x
6.6	цокольний поверх	0	15.2	площа зем. ділянки (кв. м)	x	x
6.7	мансардний поверх / горище	0/0	15.3	податкова вартість (грн)	x	x
6.8	окремо розташована будівля	0	16	ринкова вартість (грн)	x	x
6.9	павільйон / ларьок	0/0	16.1	Методи оцінки	x	x
6.10	навіс	0	16.2	Витрат	x	x
6.11	споруда	0	16.3	Прибутковості	1	x
6.12	тимчасова споруда	0	17	Аналогів продажу	1	x
6.13	майданчик	0	17.1	Показники вартості	грн.	у.о. ($)
6.14	інше	0	17.2	Загальна вартість (бебез ПДВ)	543838	20239,56
7	Характеристика об'єкта:	x	17.3	в т. ч. вартість об'єкта без покращен	0	0
7.1	рік буд-цтва (введення в експлуатацію)	x	17.4	за 1 кв. метр корисної площі	5054,25	188,10
7.2	кількість поверхів	2	17.5			
7.3	розміщення об'єкта в будинку	1	17.6	за 1 куб. метр об'єму	x	x
8	Внутрішня інфраструктура:	x	17.7	Орендна плата	x	0
8.1	електроосвітлення	1	18	Орендна ставка за 1 кв. метр площі	-	x
8.2	теплозабезпечення	1	скор.	Експертна фірма:	x	x
8.3	водопостачання	1	в/ю.о	Фоп.Козачок Ф.Д.	x	x
8.4	каналізація	1	м/р		x	x
8.5	вентил. / кондиц.	0/0	18.1	смт.Лугини..вул.Базарна 15А	x	x
8.6	ліфт	1	19	код за ЄДРПОУ	2155521699	x
8.7	телефонізація	1	Прізв.	Експерти: (П. І. Б. повн.)	x	x
8.8	радіофікація	0	П. Б.	Козачок	ім`я	Федір
8.9	телебачення	0	Прізв.	Дмитрович	сертиф.№	31570
8.10	сигналізація (пож. /охор.	0/0	П.Б.		ім`я	
9	Функціональне призначення:	X	Прізв.		сертиф.№	
9.1	галузь (промисловість... інші)	2	П.Б.		x	x
9.2	адмін. / побут. / виробн. / склад / житло	1	20	Вартість послуги експерта (грн)	x	x

Оцінювач: Козачок Ф.Д.

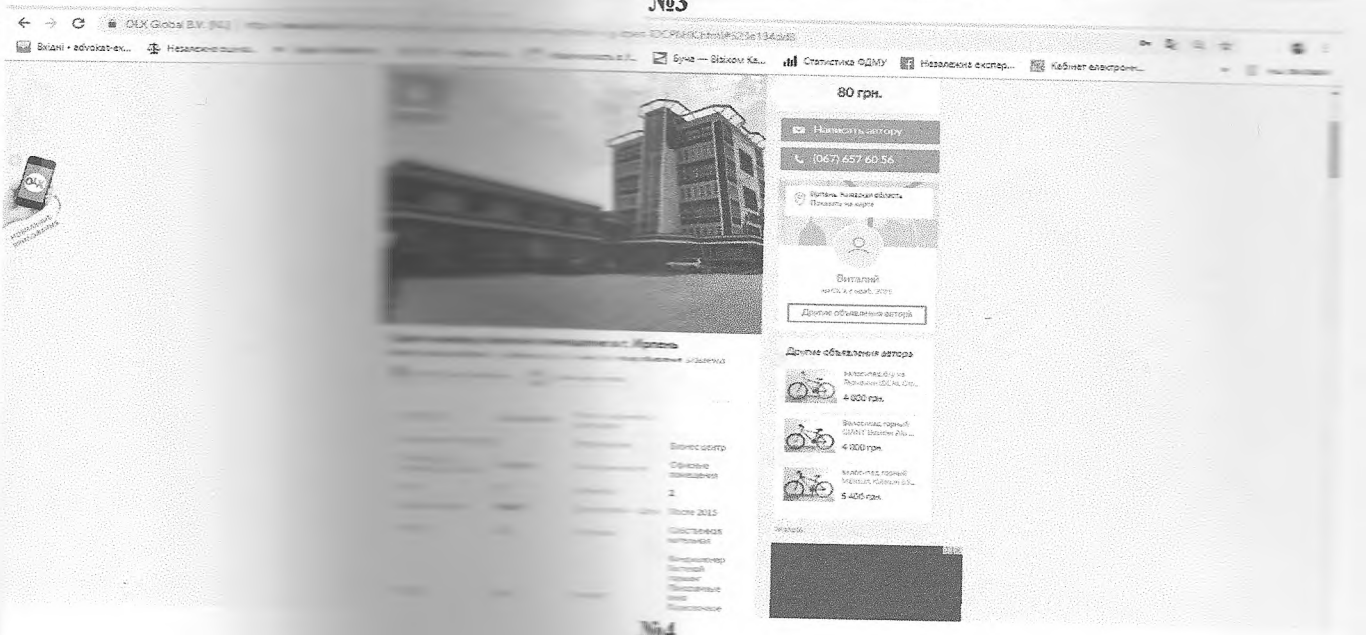
Функціональні аналоги оренди

№1

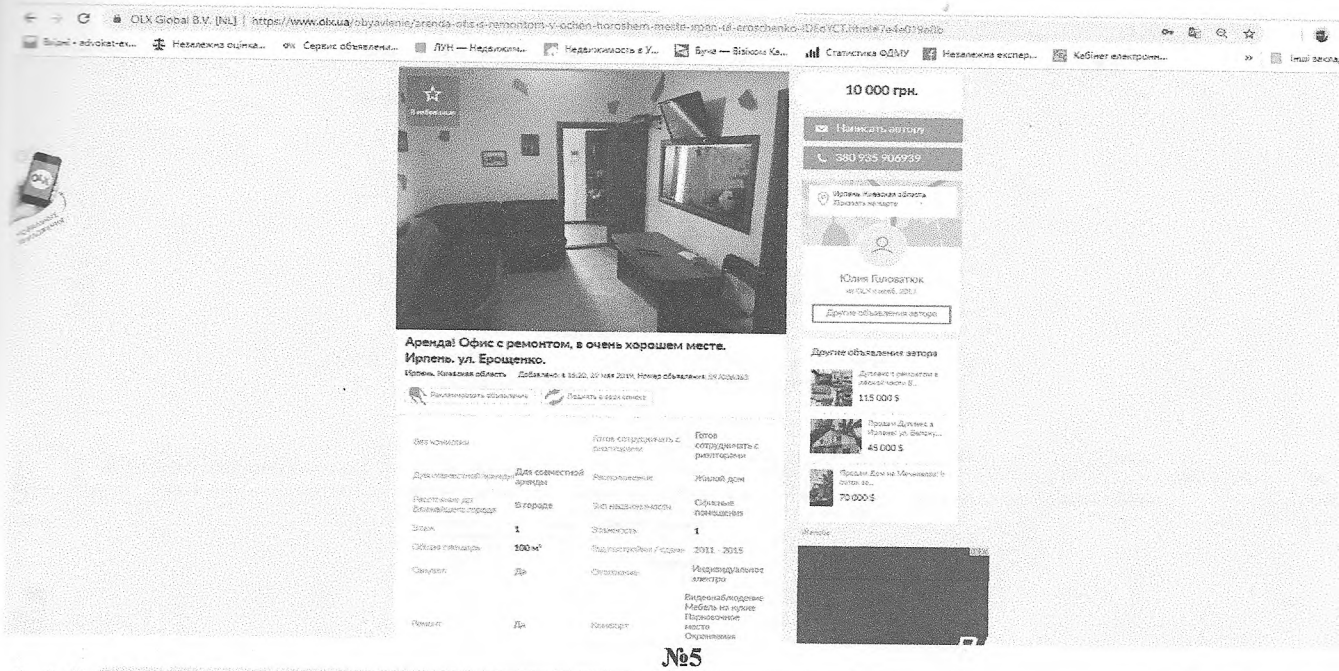
№2



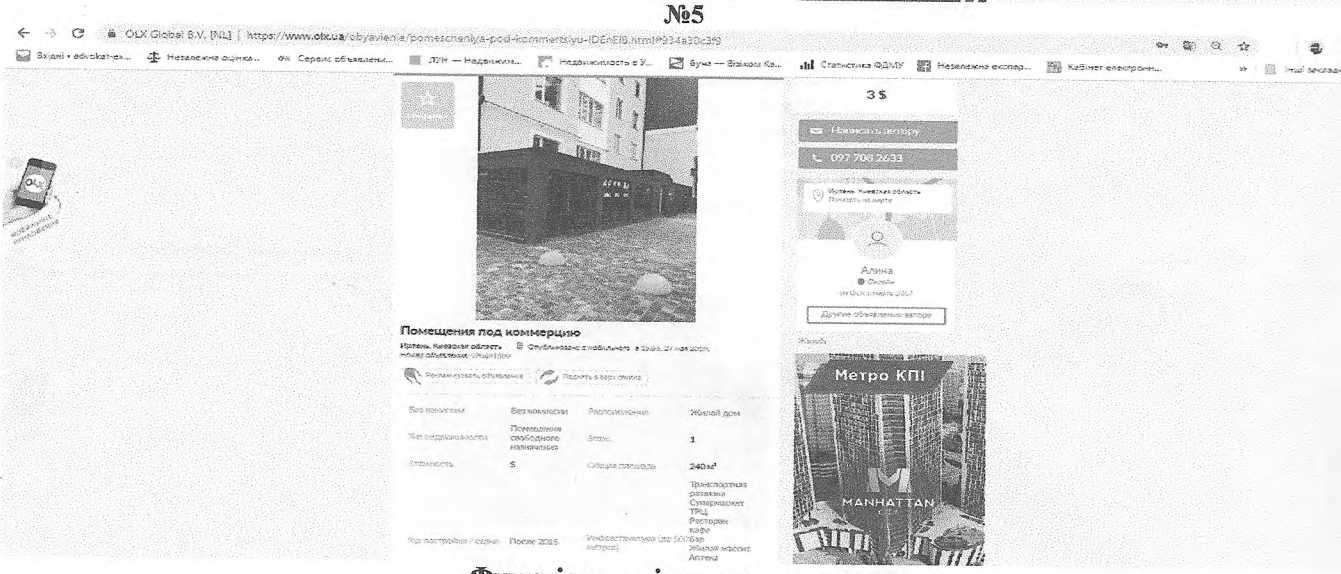
№3



№4

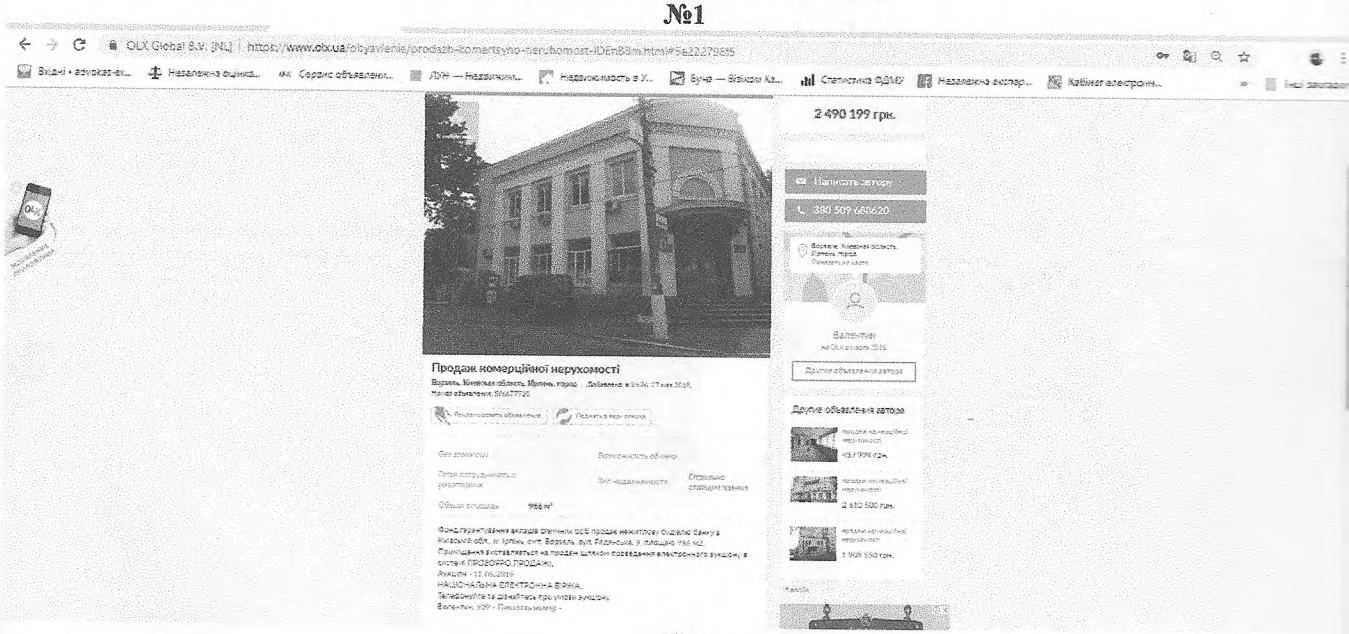


№5

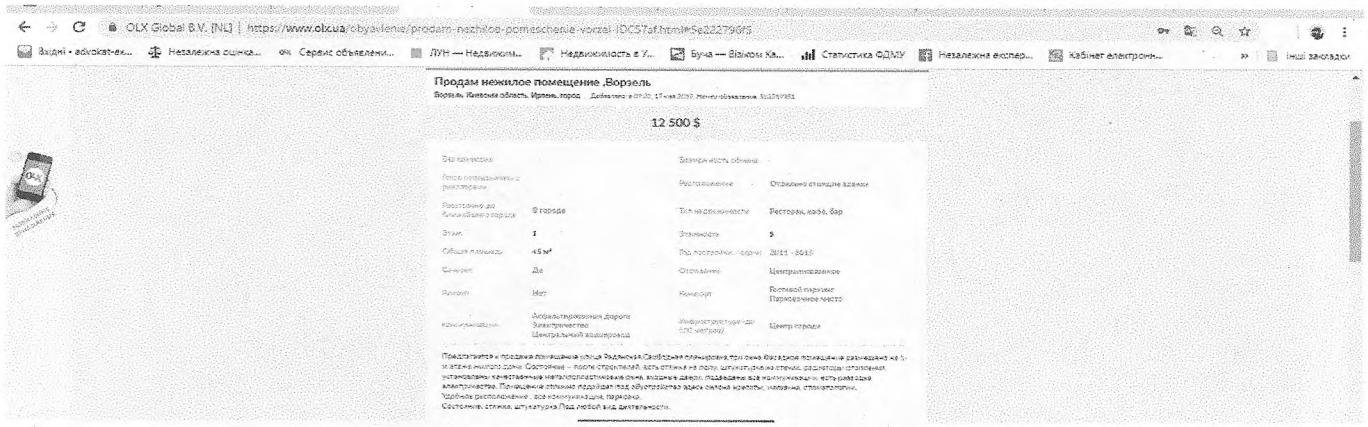


Функціональні аналоги продажу

№1



№2


Продам нежилое помещение ,Ворзель
12 500 $

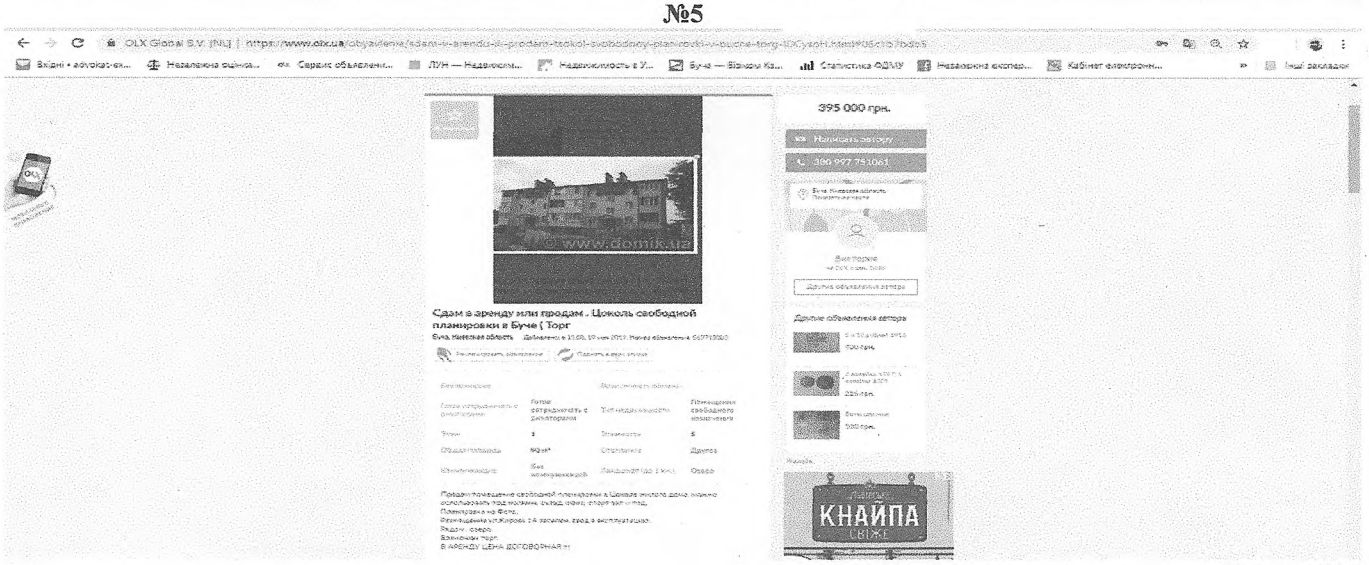
№3

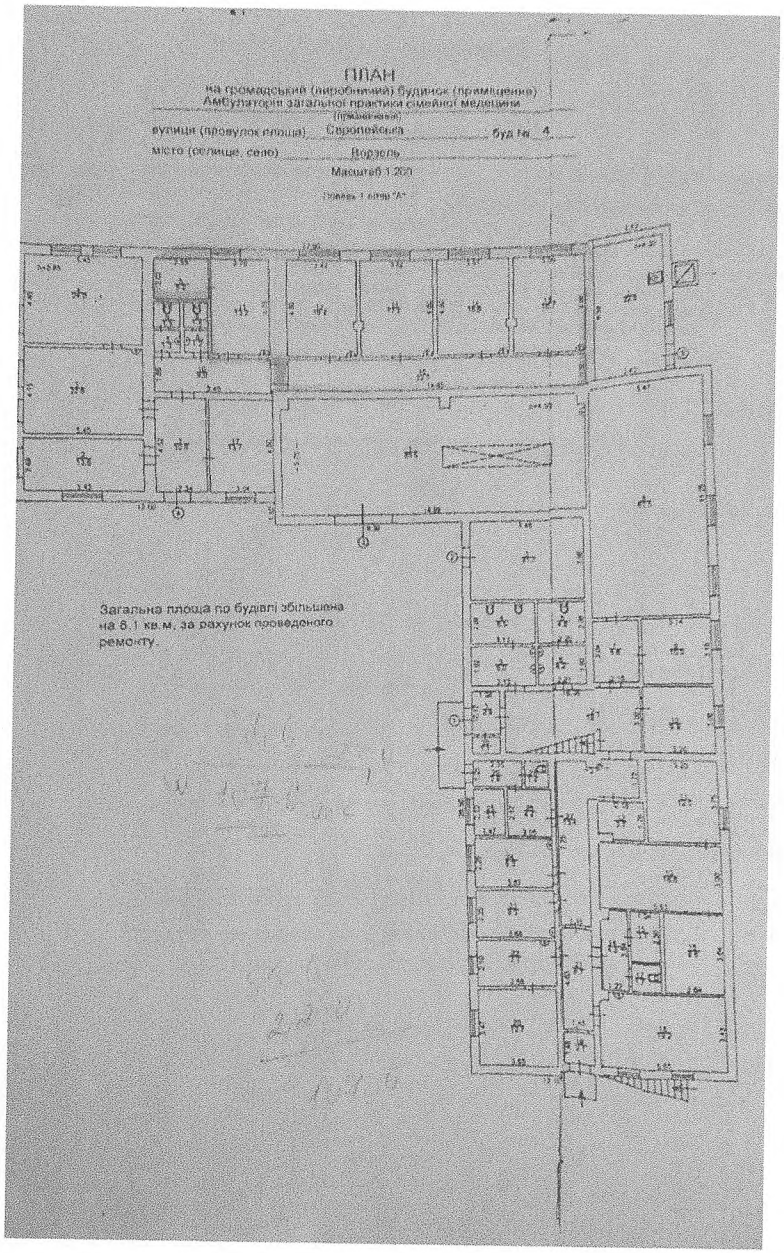
Супер доступная коммерция в Ворзеле, Ирпень
16 750 $

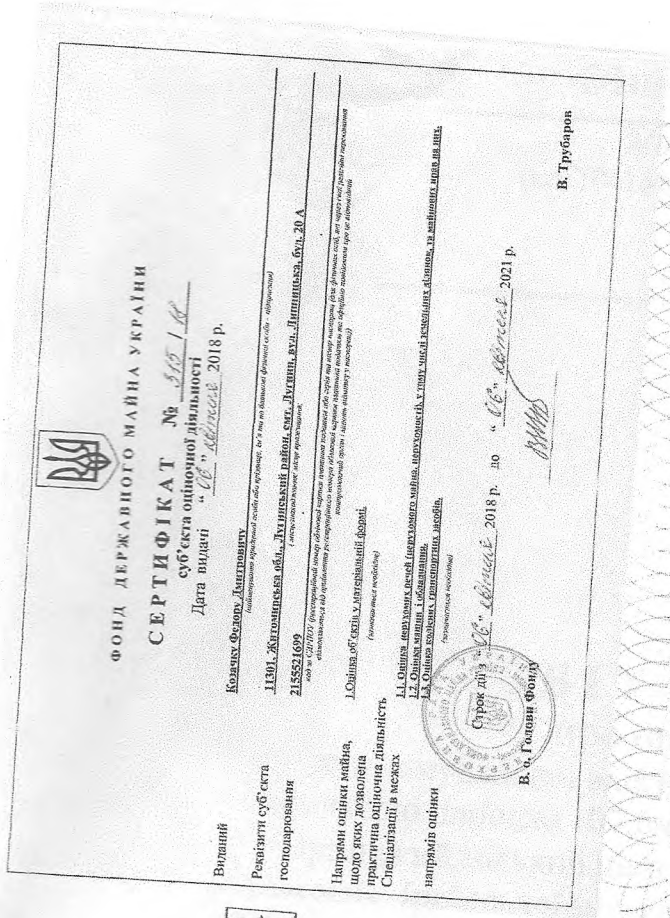
№4

Коммерция, фасад, Гостомель! 500 кВ м
130 000 $
НАДМІРНЕ
СПОЖИВАННЯ
АЛКОГОЛЮ
ШКІДЛИВЕ
ДЛЯ ВАШОГО

№5


Сдам в аренду или продам . Цоколь свободной планировки в Буче (Торг
395 000 грн.
КНАЙПА


ПЛАН
на громадський (нежитловий) будинок (приміщення)
Амбулаторія загальної практики сімейної медицини
(призначення)
вулиця (провулок, площа) Європейська буд № 4
місто (селище, село) Ворзель
Масштаб 1:200
Загальна площа по будівлі збільшена на 6.1 кв.м. за рахунок проведеного ремонту.



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 115/16

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "08" лютого 2018 р.

Виданий: Козачку Федору Дмитровичу
(найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи - підприємця)

Реквізити суб'єкта господарювання: 11301, Житомирська обл., Лугинський район, смт. Лугини, вул. Липинська, буд. 20 А
(місцезнаходження юридичної особи або місце проживання фізичної особи - підприємця)

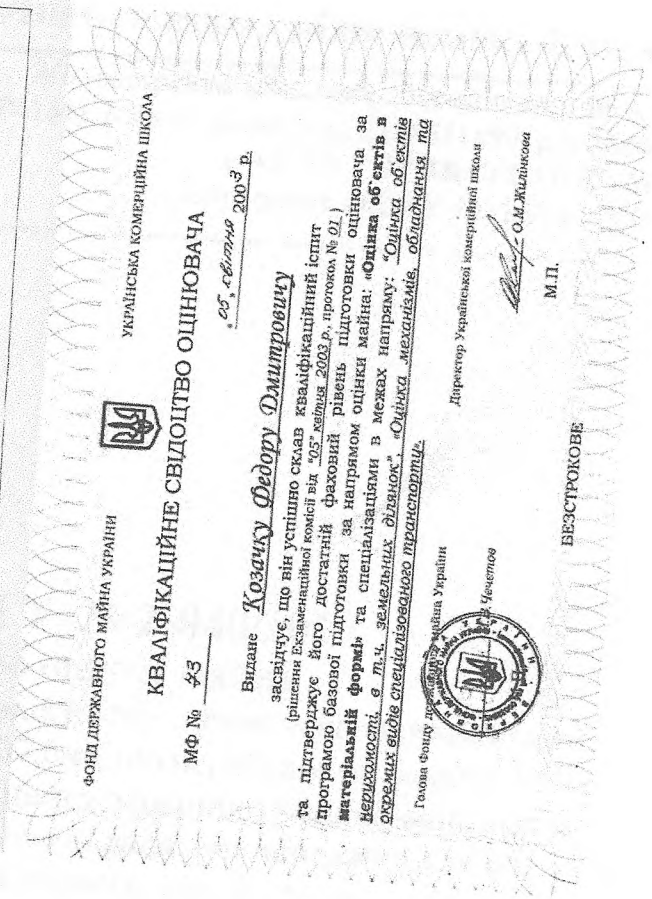
215852699
(код за ЄДРПОУ (унікальний номер облікової картки платника податків (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це контролюючий орган) / паспорт (серія та номер))

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність: 1.Оцінка об'єктів у матеріальній формі:
1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок;
1.2. Оцінка машин і обладнання;
1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.

Спеціалізації в межах напрямів оцінки: 1.4. Оцінка літальних апаратів;
1.5. Оцінка судноплавних засобів;
1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність;
1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.
2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів:
2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності);
2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

Строк дії з "08" лютого 2018 р. по "08" лютого 2021 р.

В. о. Голови Фонду В. Трубаров



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 43

"05" квітня 2003 р.

Видане Козачку Федору Дмитровичу

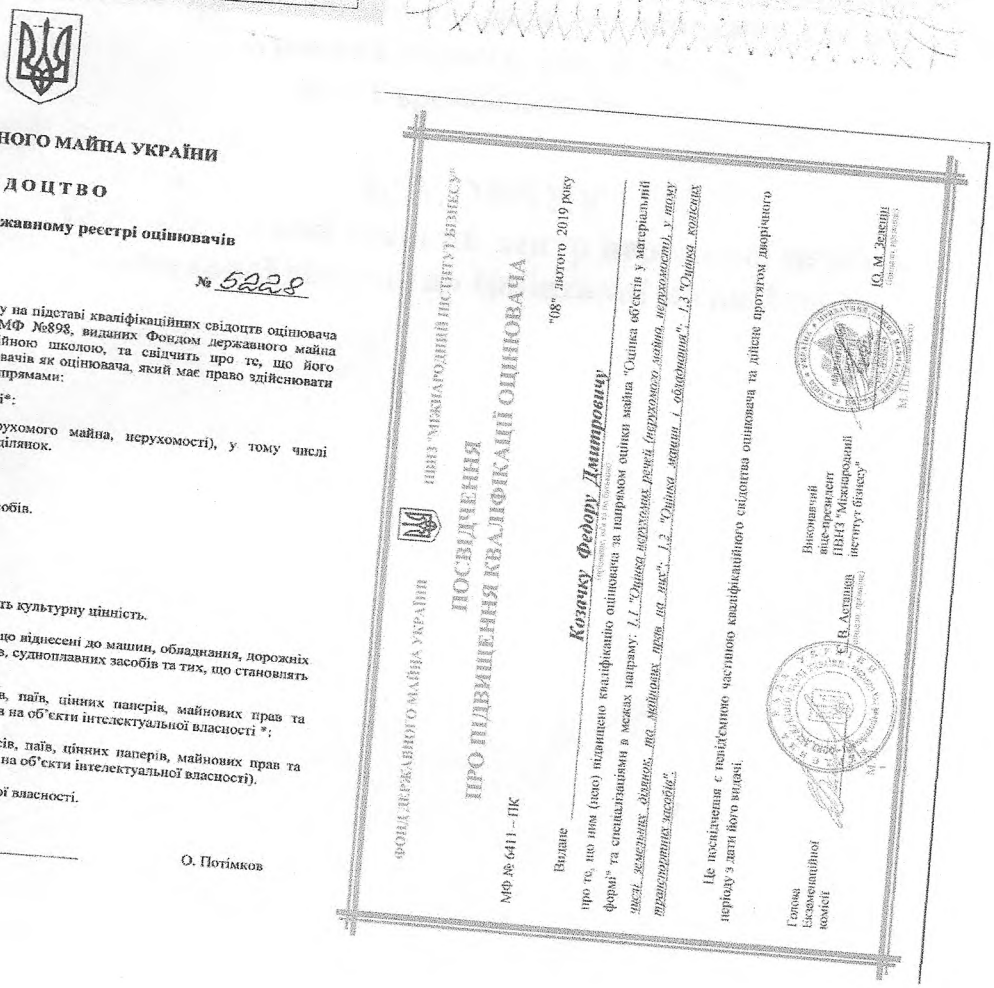
засвідчує, що він успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від "05" квітня 2003 р., протокол № 01) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: **«Оцінка об'єктів в матеріальній формі»** та спеціалізаціями в межах напрямів: **«Оцінка об'єктів в нерухомості: в т.ч. земельних ділянок»**, **«Оцінка механізмів, обладнання та окремих видів спеціалізованого транспорту»**.

Голова Фонду державного майна України — Директор Української комерційної школи

О.М.Жилінкова

М.П.

БЕЗСТРОКОВЕ



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ВИЩИЙ МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

ПОСВІДЧЕННЯ

ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

"08" лютого 2019 року

МФ № 6411 – ПК

Видане Козачку Федору Дмитровичу

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямів: *1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок"; 1.2. "Оцінка машин і обладнання"; 1.3 "Оцінка дорожніх транспортних засобів".*

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

Голова Екзаменаційної комісії — Виконавчий віце-президент ВМІБ "Міжнародний інститут бізнесу" В.В. Астапов — Ю.М. Зелінін

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 9 лютого 2007 р.

№ 5228

Видане Козачку Федору Дмитровичу на підставі кваліфікаційних свідоцтв оцінювача від 05.04.2003 МФ №73, від 07.02.2004 МФ №898, виданих Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою, та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямами:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.

☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.

☐ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.

☒ 1.4. Оцінка літальних апаратів.

☒ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.

☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.

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

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

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

☒ 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

Н.

ступник Голови Фонду — О. Потімков

Непотрібне закреслити: ☒

Прошито, пронумеровано,
та скріплено печаткою
/_____/

10 аркушів

СОД ФОП Козачок Ф.Д.

Козачок
Федір
Дмитрович
Ідентифікаційний код
2155521699

Україна * Привіт * Житомирська область смт.Лугини *