ФОП
ЧУМАЧЕНКО В. М.
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 492/19 виданого ФДМ України 27.06.2019р.

З В І Т

про незалежну оцінку

нежитлових приміщень 7-9 поверхів адміністративної будівлі, загальною площею 1551,8 кв.м., що розташовані за адресою: Кіровоградська обл., м. Світловодськ, вул. Заводська, 4

2021 р.

Висновок
про незалежну оцінку майна

Замовник:	ВАТ "ОЛІМП"
Виконавець:	Суб'єкт оціночної діяльності: ФОП Чумаченко В.М., який діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності № 492/19 виданого ФДМ України 27.06.2019р. Оцінювач: Чумаченко В.М., Сертифікат №1161 від 31.10.1998 року
Об'єкт оцінки:	нежитлові приміщення 7-9 поверхів адміністративної будівлі, загальною площею 1551,8 кв.м., що розташовані за адресою: Кіровоградська обл., м. Світловодськ, вул. Заводська, 4
Мета та використання оцінки:	Визначення ринкової вартості без ПДВ об'єкта оцінки для встановлення стартової ціни на прилюдних торгах
Підстава для проведення незалежної оцінки:	Договір на проведення оцінки
Дата оцінки:	16.08.2021 р.
Застосовані методичні підходи	***Порівняльний методичний підхід.***
Ринкова вартість об'єкта оцінки станом на дату оцінки складає: ***228 000,00 гривень 00 копійок***	

_____ **Суб'єкт оціночної діяльності: ФОП Чумаченко В.М.**
(без печатки)

_____ **Оцінювач: Чумаченко В.М.**

1. Вступ

Об'єкт оцінки та місце розташування:

нежитлові приміщення 7-9 поверхів адміністративної будівлі, загальною площею 1551,8 кв.м., що розташовані за адресою: Кіровоградська обл., м. Світловодськ, вул. Заводська, 4.

Визначення виду вартості.

При визначенні справедливої вартості об'єкта Оцінювачем використана концепція ***«ринкової вартості»*** у термінології Національного стандарту №1.

Ринкова вартість, відповідно до визначення Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» (Затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440), це вартість, по якій можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за договором, укладеним між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу на умові, що кожна із сторін діяла зі знанням справи, розважливо і без примуса.

Вартість об'єкта визначена відповідно до Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440, Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. №1442, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні», «Методики оцінки майна», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від „10" грудня 2003р. №1891, «Порядку визначення вартості будівництва, здійснюваного на території України» (ГСН - IV - 16-98 ч. 2, Київ, 1998), «Правилами оцінки фізичного зносу», затвердженими наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству №52 від 02.07.1993р. і «Методичними рекомендаціями з визначення фізичного зносу і знецінювання будівельних елементів» (Харків, 1995) й іншими нормативними і довідковими документами.

2. Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки та виклад усіх припущень, у межах яких проводилася оцінка

Оцінювач несе відповідальність перед Замовником у рамках умов договору між сторонами і діючого законодавства України.

Положення цього звіту дійсні тільки для керівників чи повноважних представників сторін, що мають відношення до цього звіту.

Я не несу відповідальності за стан деформації, дефектів елементів споруджень, що не можуть бути виявлені при звичайному обстеженні чи за допомогою наданої технічної документації.

Вихідні дані, приведені Замовником, прийняті мною як достовірні, але я не засвідчую в будь-якій формі факт їхньої вірогідності.

Правова і юридична експертиза прав власності на об'єкт оцінки не проводилася.

Я працював, як незалежний підрядчик, ніхто не впливав на мої висновки щодо вартості об'єкта. Я не маю поточних чи майбутніх інтересів у власності, що є предметом цього звіту. Плата за послуги по незалежній оцінці не зв'язана з вартістю об'єкта.

Значення будь-яких термінів, що зустрічаються в звіті, визначені в Нормах професійної діяльності оцінювача й оцінній практиці відповідно чинному законодавству України.

Звіт складений таким чином, щоб не виникло можливості невірного, чи неповного розуміння приведеної в ньому інформації, чи неадекватної її інтерпретації з боку замовника і будь-якого зацікавленої особи.

Звіт може бути використаний тільки з метою, що продекламована у вступі до звіту.

Я не несу відповідальності за поновлення цієї роботи у випадку будь-яких змін після дати складання цього звіту.

Оцінювачу не було надано можливості особисто оглянути об'єкт оцінки і спираючись на фотографії та інформацію надану замовником з приводу визначення ринкової вартості без внутрішнього огляду об'єкта оцінки, приймається до розрахунку технічний стан та, категорія внутрішніх оздоблювальних робіт складеної на підставі наданих фотографій, усної інформації замовника, без особистого внутрішнього огляду та фотофіксації.

В разі невідповідності даних наданих документів та технічного стану і категорії внутрішніх оздоблювальних робіт, звіт потребує доопрацювання за умов надання можливості оцінювачу здійснити особистий огляд та фотофіксацію об'єкта оцінки.

3. Методологія оцінки

3.1. Методологія оцінки нерухомого майна

3.1.1. Витратний підхід

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

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

У витратному підході до оцінки нерухомості існує 2 методи:

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

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

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

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

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

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

$B_{від}$ – відновна вартість;

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

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

Узагальнюючі коефіцієнти перерахунку вартості визначаються за формулою:

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

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

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

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

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

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

$B_{баз}$ – базисна вартість;

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

V – будівельний об'єм будівлі (споруди).

S – загальна площа будівлі (споруди);

L – загальна довжина об'єкта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n – ***кількість окремих елементів в будівлі.***

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

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

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

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

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

Після визначення усіх видів зносу розраховується коефіцієнт придатності:

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

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

$$В_{зал} = В_{від} \times К_{прид}$$, де:

$В_{зал.}$ – оціночна вартість будівель та споруд;

$В_{від.}$ – вартість відновлення.

$К_{прид.}$ – коефіцієнт придатності.

3.1.2. Підхід, що базується на капіталізації доходів

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

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

- оцінювати вартість об'єкта на основі його потенційної здатності приносити дохід;
- розраховувати поточну вартість прав на одержання цього доходу.

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

Процедура оцінки по методу дисконтування грошових потоків має наступну послідовність:

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

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

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

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

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

Послідовність розрахунків за даним методом включає наступні етапи:

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

3.1.3. Методичний порівняльний підхід (аналогів продажів)

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

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

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

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

4. ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОЦІНЮВАНОГО МАЙНА, ОБМЕЖУЮЧИ УМОВИ ТА ЗРОБЛЕНІ ПРИПУЩЕННЯ

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

Копії Документації, надані Замовником:

- технічний паспорт БТІ;
- фотоматеріали.

Обмежуючі умови та припущення:

1. Оцінювач визначив вартість об'єкта оцінки виходячи з припущення, що об'єкт оцінки на дату оцінки дійсно перебуває на законних підставах в іпотеці у Замовника.

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

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

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

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

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

7. Оцінювачу не було надано можливості особисто оглянути об'єкт оцінки і спираючись на фотографії та інформацію надану замовником з приводу визначення ринкової вартості без внутрішнього огляду об'єкта оцінки, приймається до розрахунку технічний стан та, категорія внутрішніх оздоблювальних робіт складеної на підставі наданих фотографій, усної інформації замовника, без особистого внутрішнього огляду та фотофіксації

4.1.Загальна характеристика, та місця розташування об'єкта оцінки

Власник:	**ВАТ "ОЛІМП"**
Найменування	нежитлові приміщення 7-9 поверхів адміністративної будівлі, загальною площею 1551,8 кв.м., що розташовані за адресою: Кіровоградська обл., м. Світловодськ, вул. Заводська, 4

Оцінка технічного стану об'єкта оцінки

Визначення зносу об'єкта оцінки

У зв'язку з тим, що при розрахунку вартості об'єкта оцінки витратний підхід не використовується, оцінка технічного стану нерухомого майна, що є Об'єктом оцінки, буде визначена орієнтовно, з використанням наказу Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 року № 21 СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009.

Характеристика технічного стану

Таблиця. 4.2

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-10	Відмінний	Всі конструктивні елементи нові, відремонтовані або замінені.
11-20	Добрий	Пошкоджень і деформацій не має. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту.
21-40	Задовільний	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії.
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будівлі можлива лише при умові проведення їх ремонту.
61-80	Ветхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будівлі своїх функцій можливе при проведенні охоронних заходів або повній заміні цих елементів.
81-100	Непридатний	Елементи будівлі знаходяться у зруйнованому стані. При 100-відсотковому зносі залишки елемента повністю ліквідовані.

5. Аналіз найбільш ефективного використання.

5.1. Проведення аналізу напрямків використання об'єкту оцінки

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

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

Для одержання найбільш ефективного використання необхідно випливати наступним чотирьом критеріям:

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

Законодавчо дозволено. Розгляд тих способів використання, що відповідають діючим у даному місці законодавчим, урядовим, муніципальним (місцевим) актам. При аналізі законодавчого дозволяння варто передбачити можливі зміни нормативних актів, наприклад, норм зонування, що можуть істотно вплинути на найбільш ефективне використання.

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

- ***Фізична можливість.*** Найбільш ефективне використання власності залежить від її фізичних характеристик. При розгляді варіантів використання варто враховувати розміри і форму ділянки, її доступність. Присутність транспортних і наявність комунальних зручностей може виявитися вирішальним фактором при виборі варіанта використання. Уся зміна фізичних характеристик, що дозволяє розвивати варіант кращого і найбільш ефективного використання повинні бути проаналізовані з погляду повернення капіталу, що інвестується для зміни фізичних характеристик.
- ***Фінансова можливість.*** Після розгляду фізично можливого і законодавчо дозволеного випливає аналіз фінансової доцільності. Критерієм фінансової доцільності є позитивне повернення капіталу, тобто повернення рівних чи більший витрат на компенсацію витрат, фінансових зобов'язань і повернення самого капіталу.

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

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

5.2. Аналіз об'єкта оцінки.

З точки зору інвестиційної привабливості об'єкт має на ступні характеристики:

- розташування у серединній зоні міста з низькою інтенсивністю пішохідних та транспортних потоків;
- достатня забезпеченість інженерно-технічними мережами, наявність відповідних технічних (висота, площа) та конструктивних характеристик для проведення існуючої діяльності.

Після аналізу усіх факторів і критеріїв, що впливають на вартість складових об'єкта оцінки, оцінювачі дійшли висновку, що теперішнє (існуюче на дату оцінки) використання Власником оцінюваної нерухомості адміністративні або складські є ефективним використанням, та таким, що забезпечує найвищий сукупний дохід у конкретний період часу (на дату оцінки). Оцінювач переконаний, що для аналізу найбільш ефективного використання, потрібно розглядати оцінювану нерухомість як майновий комплекс, що включає складські приміщення з адміністративною частиною, надані у приватну власність єдиним особам, що має власні критерії по напрямку розвитку, спеціалізацію та певні обмеження у використанні. Для виведення остаточної вартості об'єкту Оцінювач схильний підбирати об'єкти порівняння максимально наближеного призначення з усім необхідним спектром технічного, інженерного та містобудівного забезпечення.

6. Рішення про оцінку.

Пункт 6 Національного стандарту № 2 обумовлює наступне:
«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».
Визначена на основі витратного підходу вартість об'єкта дає на перший погляд досить аргументовані результати. Даний метод ґрунтується на тому факті, що інвестор, виявляючи належну розсудливість, не заплатить за об'єкт нерухомості більшу суму, ніж та, у яку йому обійдеться одержання відповідної земельної ділянки під забудову і зведення аналогічної по значенню та якості об'єкта в доступний для огляду період без істотних затримок. Даний метод оцінки може привести до об'єктивних результатів, якщо можливо точно оцінити величини вартості будівництва та зносу будівлі (з обов'язковим урахуванням вартості прав пов'язаних з земельною ділянкою на якій розташовано об'єкт) за умови відносної рівноваги попиту та пропозиції на ринку нерухомості. В умовах відсутності достовірної інформації про дійсну поточну вартість будівництва об'єкта, показник вартості отриманий за даним

методом не дає підстав прийняти його таким, що може відповідати ринковій вартості об'єкта. Отже, достовірність результатів даного методу, на погляд Оцінювача, є досить обмеженою і може носити тільки інформативний характер.

Дохідний підхід не доцільно в даному випадку використовувати, оскільки він 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 (п. 42 Нац. Стандарт 1), оскільки в умовах економічної нестабільності, що склалася в країні, прогнози на майбутнє вартості оцінюваного майна, або очікуваних грошових потоків від його користування зробити майже неможливо, отриманий результат буде хибним.

Основна частина активів об'єкту оцінки не є спеціалізованим нерухомим майном, тому Оцінювачем було прийнято рішення про визначення ринкової вартості об'єктів нерухомості, що входять до складу Об'єкта оцінки методичним порівняльним підходом. Сегмент ринку нерухомості досить розвинутий та містить достатню кількість пропозицій для проведення порівняльного аналізу на ринку купівлі-продажу подібної нерухомості.

7. Визначення вартості об'єкту нерухомого майна

7.1.Розрахунок вартості об'єкту нерухомого майна методичним порівняльним (аналогів продажу) підходом.

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

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

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

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

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

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

З усіх пропозицій продажу подібної нерухомості:

- обиралися об'єкти порівняння, що мають найбільш близьке та споріднене місце розташування до району розташування об'єкта оцінки;
- обиралися об'єкти порівняння, що за конструктивними елементами і призначенням є подібними до оцінюваних приміщень;
- об'єкти порівняння мають стан, подібний до оцінюваних приміщень;
- з наявних об'єктів порівняння обиралися ті, площа яких найбільш наближена до розміру площ об'єкта оцінки.

7.1. збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння, наведені нижче в таблиці 7.1:

таблиця 7.1

№ п/п	Місцерозташування	Джерелоінформації	Опис об'єкта-порівняння (мовоюоригінала)	площа будівлі, кв.м.	Вартість аналога, (грн.)	Вартість 1 м. кв. (грн.)

1	Светловодск	https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodam-bazu-0-63-ga-v-promzone-IDKUnFk.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=9	2 БМЗ здания (540 и 372 м. кв), 2 гаража по 37 м. кв, Админ. помещение (100 м. кв). Козловой кран, рядом проходит ж/д ветка. Территория ограждена ж/б плитами, освещена и охраняется, есть эстакада для ремонта транспорта. Есть скважина. Свет 10кВт 380 В. Здания в хорошем состоянии.	6631	1 350 000	204
2	Светловодск	https://abyhom.com/srochno-prodam-bazu-so-skladskimi-pomeshcheniyami-boksami-ofisom-52021759.html	Продам базу 8145 м. кв. со складами, боксами, офисом, есть проект на постройку магазина.	8145	1 873 200	230
3	Светловодск	https://abyhom.com/svobodnoe-naznachenie-1080000-kvm-37571726.html	Продам 9 этажное здание многоквартирного дома. Общая построенная площадь 4800 м2. по проекту 10800 = 5400 м2 + 5400 м2 Блоки из керамзитобетона, не замоноличены, все петли на виду. 72 квартиры (36 двухкомн. + 36 трехкомн.) Участок 70 соток под многоквартирный дом. Договор аренды, МУО на два дома -144 кв-ры и Торговый магазин (рынок),	10800	1 390 892	129

7.2. вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;

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

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

З усіх пропозицій продажу адміністративно-торгівельної нерухомості:

- обиралися об'єкти порівняння, що мають найбільш близьке та споріднене місце розташування до району розташування об'єкта оцінки;
- обиралися об'єкти порівняння, що за конструктивними елементами і призначенням є подібними до оцінюваних приміщень;
- об'єкти порівняння мають стан, подібний до оцінюваних приміщень;
- з наявних об'єктів порівняння обиралися ті, площа яких найбільш наближена до розміру площ об'єкта оцінки.

7.3. зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння.

При розрахунку можливої вартості одиничного показника (1 м^2) доцільно врахувати наступні поправки:
на трансакцію договору - Згідно п. 16 НС №1 "Загальні основи оцінки майна і майнових прав", "через відсутність достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкова вартість об'єкта оцінки може визначатися на основі інформації про ціни пропозиції подібного майна з урахуванням відповідних поправок, що враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їхньої пропозиції".

Поправка на трансакцію угоди (торг) для приведення об'єктів – по опитуваннях фахівців провідних агентств нерухомості дисконт трансакцій (зниження вартості в процесі торгу) для об'єктів комерційної нерухомості на сьогоднішній момент може складати 0 - 30%.

Коригування на місце розташуваннятип і технічний рівень будівель, інфраструктуру і комунікації.

Основним ціноутворюючим чинником для об'єктів виробничо-складської нерухомості є їх місце розташування, до визначальних критеріїв якого відносяться:

- місце розташування;
- тип і технічний рівень будівель;
- складська інфраструктура і комунікації;

Коригування вартості об'єктів порівняння на відмінності місці розташування в даному випадку здійснюється із застосуванням методу, заснованого на порівнянні агрегованої оцінки місця розташування об'єктів порівняння і об'єкту оцінки. Процедура коригування вартості об'єктів порівняння на місце розташування включає наступні етапи:

1. Здійснюється бальна оцінка місця розташування об'єктів порівняння і оцінювальної нерухомості по кожному параметру по 5-ти бальній шкалі. Величина бальної характеристики приймається згідно таблиці. 7.2.

Таблиця 7.2.

Бальна характеристика місця розташування

Основні ціноутворюючі фактори			
Бал	місце розташування	тип і технічний рівень будівель	складська інфраструктура і комунікації
5	Передмістя та околиця міста, близкість до автомагістралей державного значення, зручний під'їзд, з/д гілка, порт	Професійний склад (виробництво). Складська (виробнича) будівля, побудована за сучасними технологіями з високоякісних матеріалів, стелі не менше 10 м, асфальтована підлога, і т.д.	Стелажне обладнання, сигналізація, автоматичне пожежогасіння, регульований температурний режим, примусова вентиляція, охорона і відеоспостереження, телефонні лінії. Територія достатня для відстою та маневрування великомонтажних автопоїздів, послуги з управління складом.
4	Передмістя та околиця міста, близькість до автомагістралей державного значення, наявність доброї під'їзної колії	Напівпрофесійний склад (виробництво). Капітальний будинок, стелі не менше 5 м, асфальтобетонна підлога, і т.д., рампа, офісні приміщення	Пожежна сигналізація, гідрантна система пожежогасіння, підтримання температурного режиму (опалення), частково стелажне обладнання, послуги по управлінню складом, охоронна сигналізація, огорожа та охорона по периметру.
3	Передмістя, околиця і середина міста, наявність доброї під'їзної колії	Напівпрофесійний склад (виробництво). Капітальне виробниче приміщення або утеплений ангар, стелі не менше 3,5 м, асфальтобетонна підлога, ворота на нульовій позначці, є можливість заїзду машини всередину будівлі.	Пожежна сигналізація, гідрантна система пожежогасіння, огорожа та охорона по периметру, телефонізація, електрифікація
2	Будь-який район, обмежений під'їзд вантажного транспорту	Застаріла будівля. Підвальне приміщення, об'єкт ГО, ангар, і т.д.	Огорожа території по периметру, електрифікація
1	Будь-який район, відсутність/наявність під'їзду вантажного транспорту	Непридатний	Відсутня

Визначається питома вага впливу окремого параметра на загальну якість місцерозташування. Згідно з дослідженнями ринку комерційної нерухомості, виконаним Оцінювачем, питома вага впливу чинників місця розташування розподіляється наступним чином (відносно 1 або 100%) :

- місце розташування - 0,4 (40%);
- тип і технічний рівень будівель - 0,3 (30%);
- складська інфраструктура і комунікації - 0,3 (30%);

Підраховується агрегована оцінка місця розташування об'єктів порівняння і об'єкту оцінки по приведеній вище формулі. Залежно від значення агрегованої оцінки якість місця розташування класифікується, як правило, по наступних категоріях:

- А = 0 - 2,0 - не зручне;
- А = 2,1 - 3,0 - не дуже зручне;
- А = 3,1 - 4,0 - зручне;
- А = 4,1 - 5,0 - дуже зручне.

Значення коригування на місце (у відсотках) розташування розраховується по наступній формулі:

$$K_{мр} = \frac{A_o - A_a}{A_o + A_a} \times 100\%$$

, де:

Аа - агрегована оцінка місця розташування об'єкту порівняння;

Ао - агрегована оцінка місця розташування об'єкту оцінки.

Розрахунок агрегованої оцінки якості місця розташування об'єкту оцінки, об'єктів порівняння і величини коригувань на місце розташування наведено в таблицю. 7.3.

Таблиця 7.3.

Корректировка на местоположение												
№ аналога	Адрес местоположения	місце розташування			тип і технічний рівень будівель			складська інфраструктура і комунікації			Агрегированаяоценка (А)	Коригування, %
		B	*f*	*Au*	*B*	*f*	*Au*	*B*	*f*	*Au*		

Объектоцен ки		2	0,4	*0,8*	2	0,3	*0,6*	3	0,3	*0,9*	2,30	
Об'єкт № 1	Светловодск	2	0,4	*0,8*	2	0,3	*0,6*	3	0,3	*0,9*	2,30	0
Об'єкт № 2	Светловодск	2	0,4	*0,8*	2	0,3	*0,6*	3	0,3	*0,9*	2,30	0
Об'єкт № 3	Светловодск	2	0,4	*0,8*	2	0,3	*0,6*	3	0,3	*0,9*	2,30	0

Коригування На площу об'єктів порівняння. Аналіз цін на об'єкти порівняння виявив залежність ціни від площі об'єктів порівняння. В практиці оцінки застосовується емпірична формула залежності ринкової вартості від площі об'єкту:

$$К = (Sa/Soц)^{0,01-0,3}-1, \text{ де}$$

Sa – площа об'єкта порівняння;

Soц – площа об'єкта оцінки.

Коефіцієнт загальмовування ціни (0,01-0,3) визначений емпірично.

Коригування на ПДВ - Оскільки власником оцінюваного нерухомого майна є юридична особа і перебуває в стадії банкрутства, вартість, визначена в подальших без ПДВ.

7.4. визначення вартості.

Продаж	Об'єкт оцінки	Об'єкт № 1	Об'єкт № 2	Об'єкт № 3
Адреса		Светловодск	Светловодск	Светловодск
Площа кв. м.	1551,80	6631	8145	10800
Ціна пропозиції об'єктів порівняння, грн		1 350 000	1 873 200	1 390 892
Ціна пропозиції об'єктів порівняння, грн/1 м2		204	230	129
Категорія ремонтних робіт	потребує	потребує	потребує	потребує
Коригування, грн.		0	0	0
Скорегована вартість 1 м2, грн		204	230	129
технічний стан	не задовільний, ветхий	не задовільний, ветхий	не задовільний, ветхий	не задовільний, ветхий
Коригування, %		0	0	0
Скорегована вартість 1 м2, грн.		204	230	129
Площа, м^2.	1551,80	6631	8145	10800
Коригування, %		1,46	1,67	1,96
Скориговане значення		207	234	131
Коригування на місце розташуваннятип і технічний рівень будівель, інфраструктуру і комунікації		Светловодск	Светловодск	Светловодск
Коригування, %		0,00	0	0
Скорегована вартість 1 м2, грн		207	234	131
Поправка на торг, %		-20	-20	-20
Скорегована ціна за 1 м^2, грн.		165	187	105
всього скоригована загальна вартість об'єктів порівняння:	3 753 877	1 095 768	1 523 586	1 134 523
всього загальна площа об'єктів порівняння:	25 576			

7.7. Узгодження отриманих результатів розрахунку

Згідно Національного стандарту № 2 узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння відбувається:

* за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;
* на основі визначення середньозваженої вартості;
* за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;
* на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропозиції) та характеристики яких найбільш достовірна;
* із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

Для подальших розрахунків оцінювач використовує значення ряду одиничного показника **на основі визначення середньозваженої вартості** отриманих величин вартості 1 м^2,

3 753 877 грн. : 25 576 кв.м. ≈147 грн./м.кв.

Таким чином вартість, визначена із застосуванням порівняльного методичного підходу, із урахуванням припущень наведених вище, склала, з урахуванням ПДВ **(з округленням):**

147 грн./м.кв. х 1551,80 ≈ 228 000,00 гривень 00 копійок без ПДВ.

. Розгляд отриманих результатів

Вартість об'єкта оцінки, розрахована за порівняльним підходом, більш повно враховує усі фактори, що впливають на вартість нерухомості і є найбільш обґрунтованою з техніко-економічної точки зору, а, отже, її можна прийняти за ринкову вартість.

З урахуванням вищезазначеного та ситуації, яка склалася на ринку нерухомості, прийняте значення вартості, розраховане за порівняльним підходом, який найбільш реально відображає дійсну ринкову вартість об'єкта.

Вартість нерухомого майна станом на дату оцінки:

228 000,00 гривень 00 копійок без ПДВ.

9. Письмова заява

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

- не мав поточних або майбутніх інтересів в майні, що є предметом даного Звіту і не мав персональної зацікавленості по відношенню до учасників процесу оцінки;
- виконаний аналіз, думки та висновки обмежені приведеними припущеннями, обмежувальними умовами і є власною професійною думкою;
- оцінювач виконує всі оціночні процедури, що вимагаються в рамках загальновизнаних методів оцінки, а також, якщо це можливо, визначити вартість об'єкту з застосуванням всіх загальновизнаних методів оцінки.
- Оцінювач не проводив спеціальної технічної експертизи Об'єктів і не несе відповідальності за стан конструктивних елементів, котрий неможливо виявити неозброєним оком при звичайному огляді.
- оцінювач вважає достовірною і не несе відповідальність за адекватність та відповідність наданої Замовником інформації щодо об'єкта оцінки.
- оцінювач не несе будь-якої відповідальності за збитки, які можуть виникнути у Замовника при використанні Звіту про оцінку не за призначенням.

При проведенні оціночних процедур, складанні даного Звіту Оцінювач дотримувався національних стандартів оцінки майна та інших нормативно-правових актів з оцінки майна.

Дата завершення складання звіту:	16.08.2021 р.

Оцінювач В.М. Чумаченко

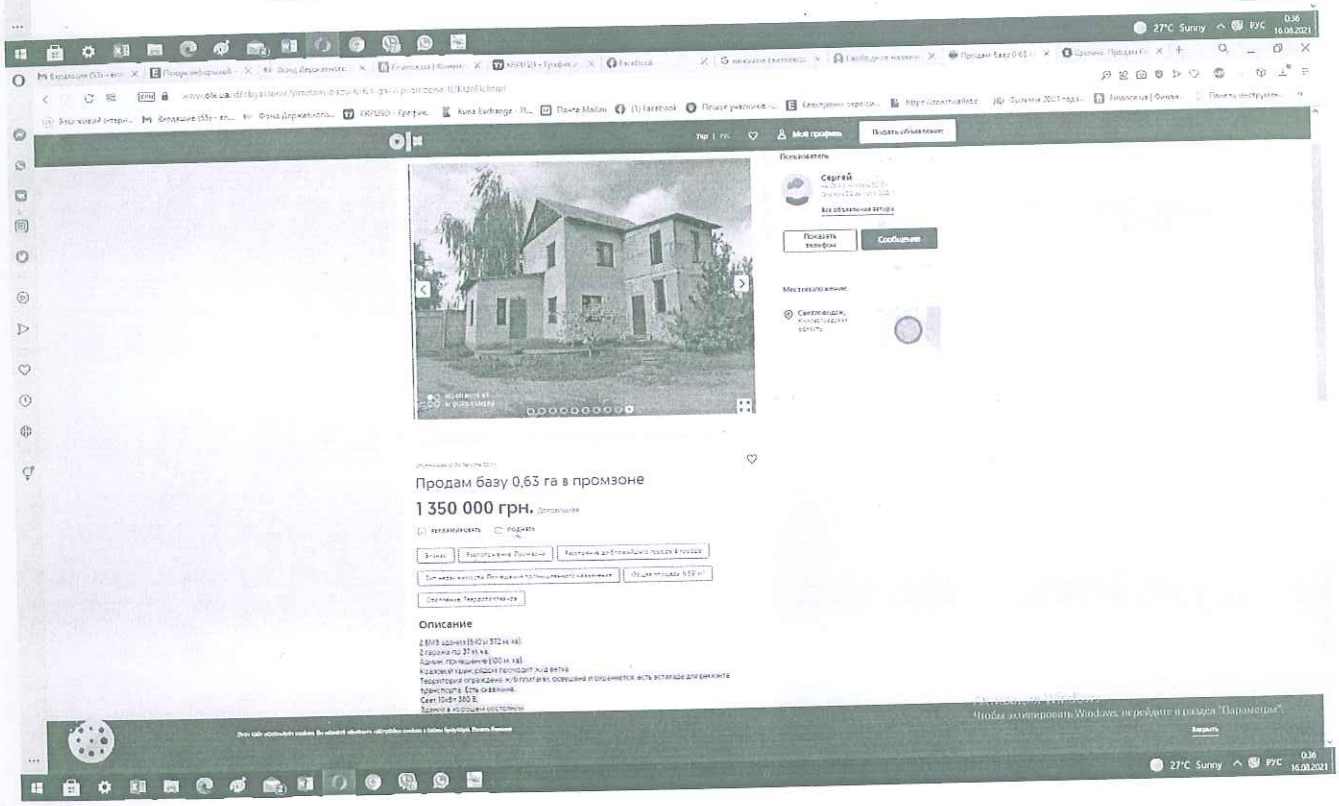
Перелік літератури

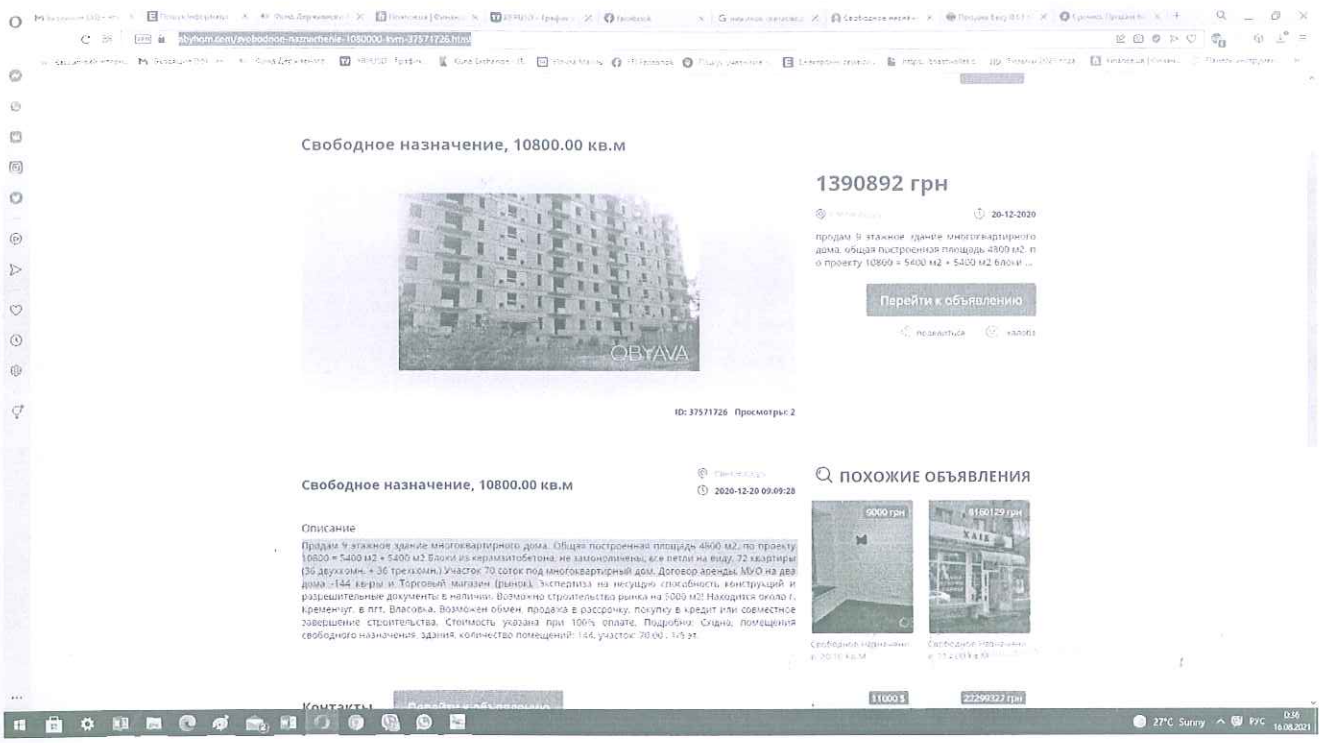
Незалежна оцінка об'єкта оцінки та складання Звіту здійснювались відповідно до вимог міжнародних та вітчизняних стандартів оцінки об'єктів. Зокрема враховувались вимоги таких законодавчих та директивних документів:

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

ДОДАТКИ


Срочно. Продам Базу Со Складскими Помещениями, Боксами, Офисом.
70000 $
Написать продавцу
Описание
Продам базу 8145 м. кв. со складами, боксами, офисом, есть проект на постройку магазина.


Продам базу 0,63 га в промзоне
1 350 000 грн.
Описание


Свободное назначение, 10800.00 кв.м
1390892 грн
20-12-2020
продам 9 этажное здание многоквартирного дома. общая построенная площадь 4800 м2. п о проекту 10800 = 5400 м2 + 5400 м2 блоки ...
Перейти к объявлению
ID: 37571726 Просмотры: 2
Свободное назначение, 10800.00 кв.м
2020-12-20 09:09:28
Описание
Продам 9 этажное здание многоквартирного дома. Общая построенная площадь 4800 м2, по проекту 10800 = 5400 м2 + 5400 м2 Блоки из керамзитобетона, не замонолинены, а/е петли на виду. 72 квартиры (36 двухкомн. + 36 трехкомн.) Участок 70 соток под многоквартирный дом. Договор аренды МУО на два дома ~144 квры и Торговый магазин (рынок). Экспертиза на несущую способность конструкций и разрешительные документы в наличии. Возможно строительство рынка на 5000 м2! Находится около г. Кременчуг, в пгт. Власовка. Возможен обмен, продажа в рассрочку, покупку в кредит или совместное завершение строительства. Стоимость указана при 100% оплате. Подробно: Сидна, помещения свободного назначения, здания, количество помещений: 144, участок: 70.00 , 145 эт
ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ
9000 грн
8160129 грн
11000 $
22299327 грн
27°C Sunny
0:36
16.08.2021

Типовая форма № 2-ТИ

Республика Україна
Область Кіровоградська

Инвентарный номер 462

Город /поселок и др./ Світловодськ
Район

Реестровый номер

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
VII - IX поверхи АБК
на жилой дом индивидуального жилищного фонда

Адрес вул. Заводська № 4

Фамилия, имя, отчество собственника дома	Доля

Начальник БТИ _____ /подпись/ В. Хомутур

Паспорт составлен
на 19. XI 2012 г.

Експлікація до плану будівлі

Літера по плану	поверх	№ квартири чи приміщень	№ кімнат, кухонь, коридор	Призначення частин приміщень	Площа по внутрішньому обміру	Квартир кв. м.			Площа приміщень, що не входить в загальну	Самовільна площа	примітка
						загальна	~~житлова~~	службова			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	VII		1	сходи	18.4	18.4		18.4			
			2	кабінет	10.6	10.6	10.6				
			3	кабінет	26.9	26.9	26.9				
			4	-"-	37.6	37.6	37.6				
			5	кабінет	13.1	13.1	13.1				
			6	коридор	5.2	5.2		5.2			
			7	кабінет	13.1	13.1	13.1				
			8	коридор	5.3	5.3		5.3			
			9	кабінет	46.5	46.5	46.5				
			10	сходи	17.5	17.5		17.5			
			11	туалет	5.3	5.3		5.3			
			12	вмивальник	7.9	7.9		7.9			
			13	туалет	10.2	10.2		10.2			
			14	кладова	1.9	1.9		1.9			
			15	вмивальник	6.2	6.2		6.2			
			16	коридор	88.7	88.7		88.7			
			17	кабінет	17.9	17.9	17.9				
			18	кабінет	47.1	47.1	47.1				
			19	-"-	37.5	37.5	37.5				
			20	-"-	37.8	37.8	37.8				
			21	кабінет	18.6	18.6	18.6				
			22	кабінет	37.6	37.6	37.6				
			Всього по поверху			510.9	344.3	166.6			

Експлікація до плану будівлі

Літера по плану	поверх	№ квартири чи приміщень	№ кімнат, кухонь, коридор	Призначення частин приміщень	Площа по внутрішньому обміру	Квартир кв. м.			Площа приміщень, що не вкл в загальну	Самовільна площа	примітка
						загальна	основна жилова	службова			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	VIII		23	сходи		18.4		18.4			
			24	кабінет		20.0	20.0				
			25	-"-		48.8	48.8				
			26	-"-		73.9	73.9				
			27	кабінет		18.8	18.8				
			28	сходи		17.5		17.5			
			29	туалет		5.2		5.2			
			30	вмивальник		7.7		7.7			
			31	кімната		1.9		1.9			
			32	туалет		10.1		10.1			
			33	-"-		6.8		6.8			
			34	кабінет		70.1	70.1				
			35	кімната		6.3		6.3			
			36	кабінет		10.2	10.2				
			37	-"-		73.8	73.8				
			38	-"-		36.3	36.3				
			39	коридор		93.6		93.6			
		Всього	по поверху:			519.4	357.9	167.5			

Експлікація до плану будівлі

Літера по плану	поверх	№ квартири чи приміщень	№ кімнат, кухонь, коридор	Призначення частин приміщень	Площа по внутрішньому обміру	Квартир кв. м. загальна	Квартир кв. м. основна житлова	Квартир кв. м. службова	Площа приміщень, що не вкл в загальну	Самовільна площа	примітка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	IX		39-а	сходи		18.4		18.4			
			40	кабінет		39.7	39.7				
			41	— " —		36.7	36.7				
			42	— " —		16.8	16.8				
			43	— " —		13.5	13.5				
			44	коридор		5.4		5.4			
			45	кабінет		48.4	48.4				
			46	сходи		17.4		17.4			
			47	туалет		5.2		5.2			
			48	умивальн.		7.8		7.8			
			49	кладова		1.9		1.9			
			50	туалет		10.1		10.1			
			51	кладова		1.7		1.7			
			52	умивальник		4.7		4.7			
			53	кабінет		89.4	89.4				
			54	— " —		19.7	19.7				
			55	— " —		96.4	96.4				
			56	коридор		88.3		88.3			
		Всього по поверху:				521.5	360.6	160.9			
		Всього по VII – IX поверх.				1551.8	1056.8	495.0			

Стоимость в грн.

Благоустройство

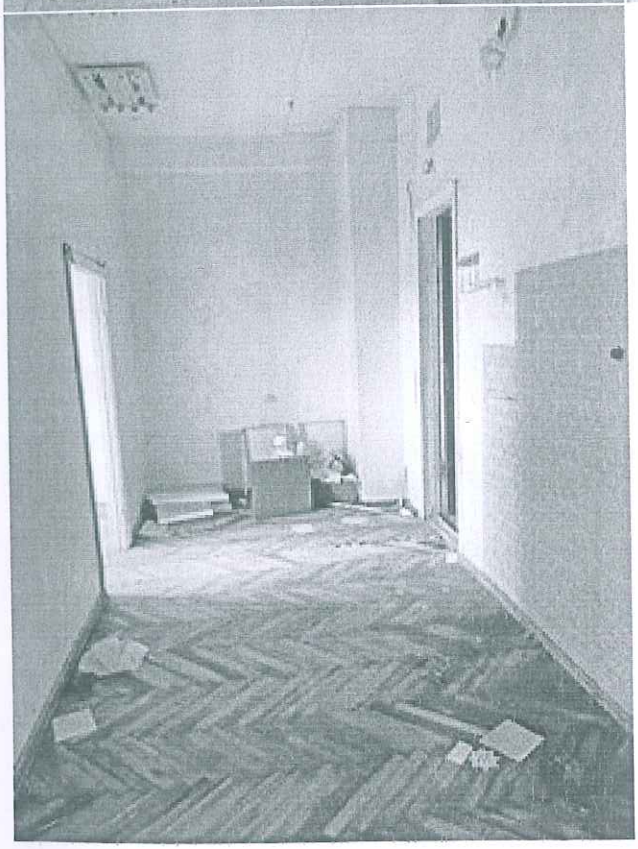
Описание конструктивных элементов

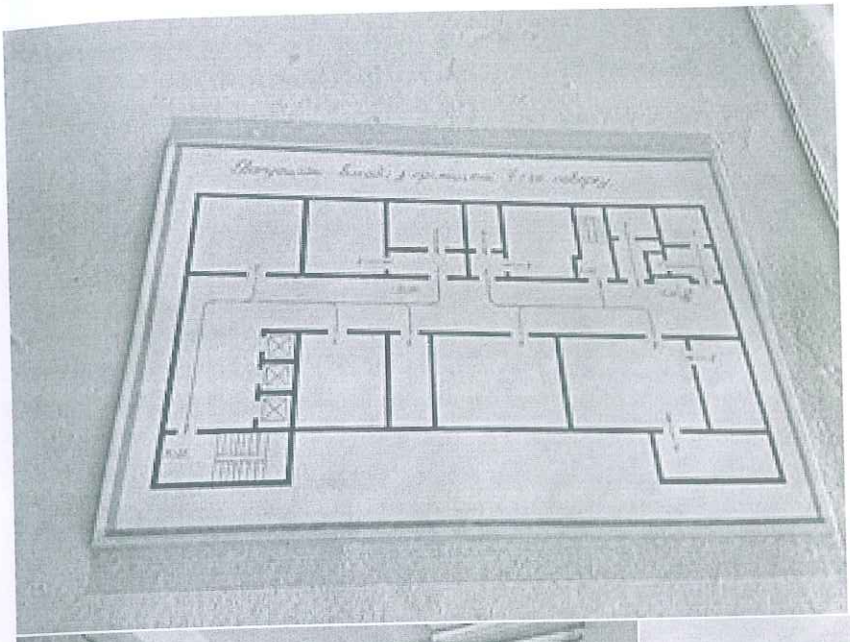
12	примітка

ЛИТЕР	Наименование /жилой дом, мансарда, подвал, сени, веранда, сарай, ограждения и т.п./	Год постройки	Описание конструктивных элементов			Благоустройство				Площадь м²	Объем м³	Стоимость в грн.		
			фундамент	стены	кровля	электричество	водопровод	канализация	газоснабжение			восстанов.	износ грн. %	действит.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	VII-IX поверхи АБК	1983	-	з/бет панелі	рубер	так	так	так	так			балансова		вартість
	ИТОГО:													







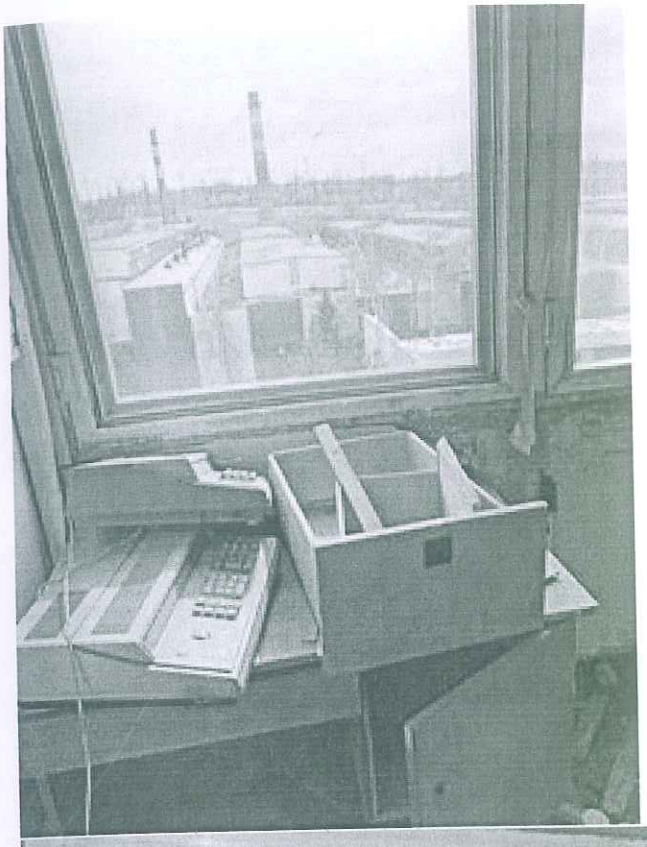


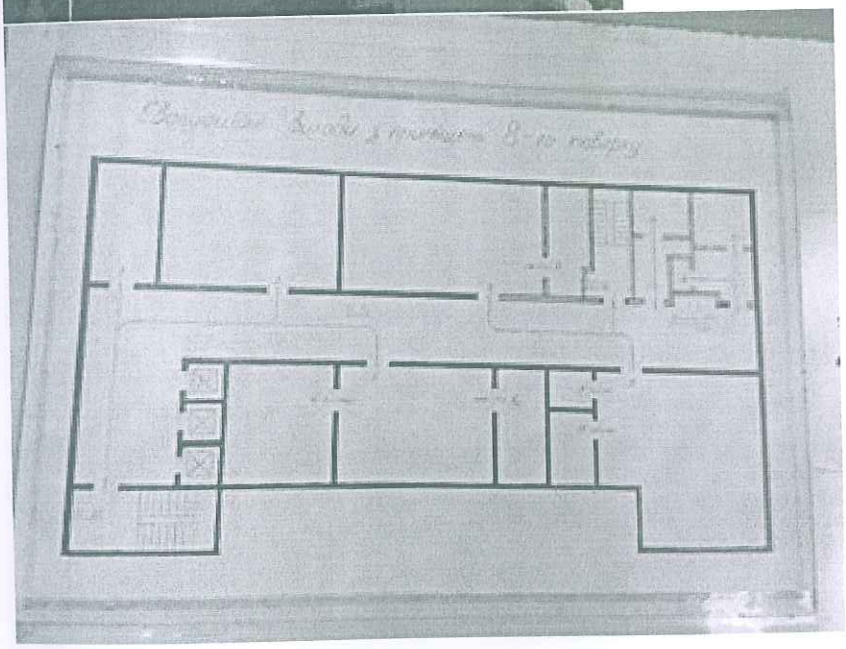




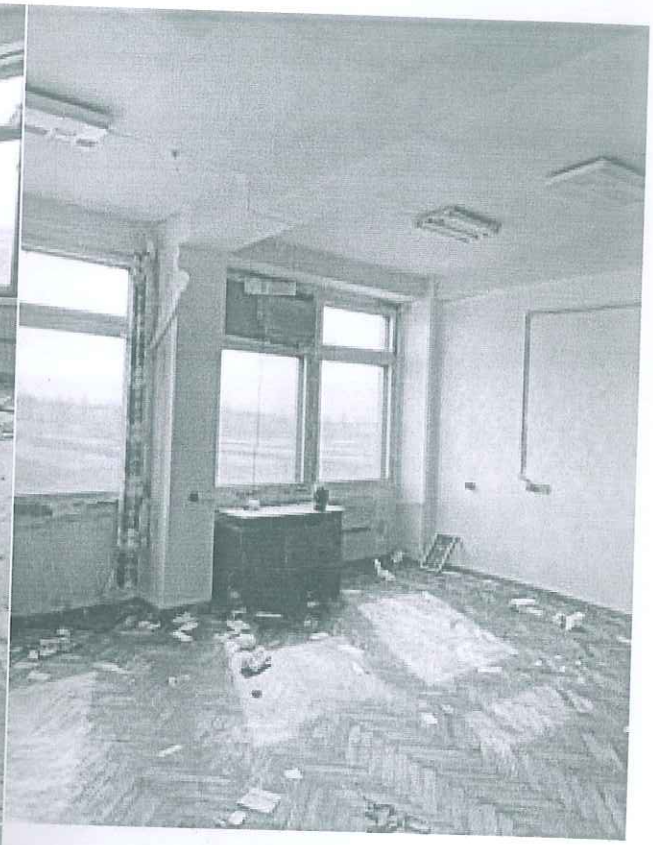














Фонд державного майна України

Українське товариство оцінювачів

Міжнародний центр приватизації, інвестицій і менеджменту

СЕРТИФІКАТ

N 1161 Виданий "31" жовтня 1998 року

Цей сертифікат підтверджує, що Чумаченко Володимир Миколайович паспорт N ОН 936953 виданий Печерським РУ ГУ МВС України в м. Києві, 4 березня 1997 р. успішно скла 6 сертифікаційний іспит та виявив 6 достатній рівень підготовки для самостійного проведення робіт з експертної оцінки майна, майнових прав та бізнесу на території України.

Голова Екзаменаційної комісії

/ Бондар О.М /

Голова Фонду державного майна України

/ Бондар О.М /

Голова Ради Українського товариства оцінювачів

/ Ковальов О.І /

Віце-президент Міжнародного центру приватизації, інвестицій та менеджменту

/ Заболотний О.М /

Сертифікат дійсний до "31" жовтня 2003 р.

У разі втрати не відновлюється

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 492/19

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "27" червня 2019 р.

Виданий	**Чумаченку Володимиру Миколайовичу** *(найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи – підприємця)*
Реквізити суб'єкта господарювання	**03142, м. Київ, вул. Стуса, буд. 23/9, кв. 16** *(місцезнаходження/ місце проживання;)* **1661702176** *код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідним контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))*
Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність	1.Оцінка об'єктів у матеріальній формі, 2.Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності. *(зазначається необхідне)*
Спеціалізації в межах напрямів оцінки	**1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них. 1.2. Оцінка машин і обладнання. 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів. 1.4. Оцінка літальних апаратів. 1.5. Оцінка судноплавних засобів.** **2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності). 2.2 Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.** *(зазначається необхідне)*

Строк дії з "27" червня 2019 р. до "27" червня 2022 р.

В. о. Голови Фонду Віталій ТРУБАРОВ

Прошито та пронумеровано 27
(двадцять сім)
аркушів. "16" 08 2021р.

ФОП Чумаченко В.М.
Без печатки