

Приватне підприємство
Експертно-оціночна фірма «Апекс»

м. Суми, вул. Петропавлівська, буд. № 70,
т. моб. 050 512 61 37

ЗВІТ

про незалежну оцінку майна

Об'єкт: об'єкт незавершеного будівництва —
житловий будинок, за адресою:
Сумська обл., Роменський р-н,
с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 60
(балансоутримувач - відсутній).

Замовник: Регіональне відділення
Фонду державного майна України
по Полтавській та Сумській областях

Дата оцінки: 31 січня 2020 року

м. Суми
2020 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Регіонального відділення
Фонду державного майна України
по Полтавській та Сумській областях
«___» _____ 2020 р. № _____

ВИСНОВОК про вартість майна

Даний Висновок виконаний на підставі Договору про надання послуг з оцінки майна від 25.02.2020 року №31-ПР між Регіональним відділенням ФДМУ по Полтавській та Сумській областях (Замовник) і ПП ЕОФ «Апекс» (Суб'єкт оціночної діяльності).

Висновок є невід'ємною й складовою частиною Звіту про незалежну оцінку майна, у якому представлені всі стосовні до предмета оцінки методологічні й методичні обґрунтування, пояснення, допущення й розрахунки, а також думки, судження й підсумкові висновки Оцінювача.

Повноваження Виконавця робіт:	<u>Суб'єкт оціночної діяльності (ПП ЕОФ «Апекс»):</u> Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності Фонду державного майна України № 451/17 від 19.05.2017 р. <u>Оцінювач (Назаренко А.О.):</u> Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 2704 від 25.04.2005 р. Сертифікат № 20 від 02.12.1998 р. на проведення оцінки майна, нематеріальних активів та бізнесу, виданий УАБС, ФДМУ та УТО Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 7483-ІПК від 27.11.2019 р.
Об'єкт оцінки:	об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська обл., Роменський р-н, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 60 (балансоутримувач - відсутній).
Коротка характеристика Об'єкту:	одноповерховий одноквартирний житловий будинок, загальною площею 95,2 кв.м. з несучими стіновими конструкціями. По об'єкту виконані наступні будівельно-монтажні роботи: облаштовані фундаменти із залізобетонних конструкцій - блоки бетонні, частково - цегляні; стіни - панелі полегшеного армованого бетону; перекриття - плити збірні залізобетонні. Інженерні мережі до будівництва не підведені. Об'єкт знаходиться в периферійній частині населеного пункту. Загальний стан Об'єкту – задовільний.
Форма власності:	державна
Мета оцінки:	приватизація шляхом продажу на аукціоні
База оцінки:	Неринкова та ринкова
Вид вартості:	Ринкова вартість, вартість ліквідації
Підходи та методи оцінки:	Витратний підхід

На підставі виконаної роботи, ринкова вартість Об'єкта, визначена з урахуванням усіх факторів, що впливають на її величину, на дату оцінки (без урахування ПДВ) склала:

7 570 (сім тисяч п'ятсот сімдесят) гривень

Дата оцінки:
Дата складання Звіту й Висновку

31 січня 2020 року.
02 березня 2020 року

Оцінювач

А.О. Назаренко

Директор СОД ПП ЕОФ «Апекс»

А.О. Назаренко

Письмова заява оцінювача.

Відповідно до п. 56 Національного стандарту № 1 на підставі проведеної роботи

Оцінювач заявляє:

- вихідні дані про об'єкт оцінки є документально підтвердженими, якісними, повними й прийняті як достовірні;
- інша використана інформація отримана з офіційних видань і визначена як об'єктивна й достовірна;
- оцінювачем особисто зроблений огляд об'єкта, наведені світлини, розбіжностей з даними наданих документів не виявлено;
- результати оцінки можуть бути використані тільки з вищезазначеною метою оцінки – приватизація шляхом продажу на аукціоні;
- оцінка виконувалася в повній відповідності з положеннями Національного стандарту № 1, № 2 і іншими перерахованими у звіті нормативно-правовими документами по оцінці майна, на які наведені відповідні посилання;
- якість, професійність, об'єктивність оцінки й вірогідність отриманих результатів підтверджується сертифікатом оцінки.

Оцінювач

А.О. Назаренко

Зміст

Вступ.....	4
1. Загальні положення.....	5
2. Методологія оцінки.....	8
2.1 Методологія оцінки об'єкта нерухомості	8
2.1.1 Визначення зносу земельних поліпшень	9
2.1.2 Визначення вартості земельної складової об'єкта оцінки	10
2.1.3 Визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості.....	10
2.2 Методологія оцінки незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації	12
3. Загальні відомості про Об'єкт	15
3.1. Місце розташування Об'єкта	15
3.2. Опис Об'єкта	15
3.3. Технічні й об'ємно-планувальні характеристики Об'єкта	16
3.4. Технічні характеристики та фізичний стан конструктивних елементів Об'єкта	17
4. Аналіз вихідних даних і обґрунтування методів оцінки	17
4.1. Аналіз корисності об'єкта	17
4.2 Аналіз існуючого, кращого та найбільш ефективного використання.....	18
4.3 Вибір бази оцінки	20
4.4 Аналіз ринку подібного майна та впливу зовнішніх факторів на формування ціни на майно	21
5. Незалежна оцінка вартості Об'єкта.....	21
5.1. Розрахунки вартості Об'єкта	21
6. Інтерпретація результатів незалежної оцінки.....	23
Література	24
Додатки.....	25
Наказ про прийняття рішення про приватизацію Об'єкту	25
Наказ про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації	26
Зведений акт Об'єкту.....	27
Інвентаризаційний опис придбаних для ОНБ матеріалів, виробів, конструкцій, завезених на будівельний майданчик і не використаних для будівництва	28
Інвентаризаційний опис придбаного для ОНБ устаткування, не переданого до монтажу або такого, що не потребує монтажу	29
Довідка щодо проведення аудиту витрат на будівництво ОНБ.....	30
Акт обстеження будівельного майданчика і технічного стану ОНБ.....	31
Технічний паспорт Об'єкту	32
Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно	33
Локальний кошторис на будівельні роботи	34
Кількість цегли в 1 м ³ кладки.....	35
Норми виходу цегли при демонтажі будівель і споруд.....	36
Норми виходу залізобетонних виробів при демонтажі будівель і споруд	37
Ціни на нові будівельні матеріали	38
Географічне розташування Об'єкта	39
Загальний вигляд Об'єкта	41

Вступ

Ця робота виконана на підставі Договору про надання послуг з оцінки майна від 25.02.2020 №31-ПР між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (Замовник) і ПП ЕОФ «Апекс» (Суб'єкт оціночної діяльності). Повноваження фірми «Апекс» і компетенція Оцінювача підтверджуються Сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності Фонду державного майна України № 451/17 від 19.05.2017 р.

Ціль роботи: приватизація шляхом продажу на аукціоні.

База оцінки: ринкова та неринкова.

Вид вартості: ринкова вартість, вартість ліквідації.

Об'єкт оцінки: об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська обл., Роменський р-н, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 60 (балансоутримувач - відсутній).

Незалежна оцінка виконана відповідно до Закону України «Про приватизацію державного й комунального майна», положеннями «Господарського кодексу», «Цивільного кодексу», Указами Президента України, постановами Кабінету Міністрів України (у тому числі Методика оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891 ((у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224)), нормативними актами Фонду державного майна України, відомчими інструктивно-методичними документами, а також з урахуванням світового досвіду оцінки об'єктів нерухомості, адаптованого до сучасних політичних і соціально-економічних умов України.

Розрахунки виконані на базі вихідної інформації, наданої Замовником. Для перевірки об'єктивності результатів оцінки використовувалася інформація з незалежних джерел, офіційних статистичних довідників і матеріалів відкритих публікацій і видань. Замовник несе одноособову відповідальність за вірогідність інформації про Об'єкт і дійсність наданих документів, а також юридично значимі розв'язки й наслідки, що настали у зв'язку з висновком або його неправильним тлумаченням.

Звіт про незалежну оцінку Об'єкта має силу тільки в тому випадку, якщо він представлений повністю, включаючи висновок і Сертифікат оцінки, і використовується з метою визначення вартості Об'єкта при застережених вище умовах. Замовник має право посилається на висновки й рекомендації, викладені в справжньому Звіті, і використовувати його з вищезазначеною метою. Висновок про технічний і функціональний стан Об'єкта відповідає даті оцінки. Аналіз фінансового стану підприємства в ході оцінки не виконувався у зв'язку з відсутністю необхідності проведення такого для цілей даної оцінки.

Дата оцінки

- 31 січня 2020 року.

Дата складання Звіту

- 02 березня 2020 року.

1. Загальні положення

Термінологія

У цьому звіті поняття, що приводяться терміни й, визначені в такий спосіб.

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. Методика оцінки вартості об'єктів оренди та Національний стандарт № 1 визначає ринкову вартість як імовірну ціну, по якій майно може бути продане на дату оцінки на відкритому конкурентному ринку при відсутності додаткових інвестиційних умов договору між знаючими, зацікавленими й незалежними сторонами.

До неринкових видів вартості належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість і інші види вартості, порядок визначення яких установлюється окремими національними стандартами.

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 із земельною ділянкою).

Залишкова вартість заміщення (відтворення) як база оцінки визначається з використанням витратного підходу й використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна, у тому числі для ведення бухгалтерського обліку з метою визначення його слушної вартості згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку. Якщо умови договорів щодо спеціалізованого майна, для висновку яких проводиться оцінка, відповідають умовам, що висуваються для визначення ринкової вартості, залишкова вартість заміщення (відтворення) може рівнятися їхньої ринкової вартості.

Вартість ліквідації, як вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій.

Вартість ліквідації розраховується як сума валових доходів, які очікується отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного цілого, або його складових частин виходячи з принципу найбільш ефективного використання за вирахуванням очікуваних витрат, пов'язаних з такою ліквідацією. У разі коли за результатами розрахунків вартість ліквідації становить від'ємну величину, її значення встановлюється у розмірі 1 гривні.

Земельна ділянка – частина земної поверхні із установленими границями, певним місцем розташування, певними щодо неї правами.

Земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що приводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки і його вартості. До земельних поліпшень відносяться матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких неможливо без їхнього знецінення й зміни призначення, а також результати

господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури й т.п.)

Надлишкове поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану й (або) якісних характеристик земельної ділянки й (або) земельних поліпшень, відділення яких не приведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки й (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) і приростом ринкової вартості, обумовленим такими витратами.

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

Приміщення - частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;

Об'єкти незавершеного будівництва - будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані.

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

Право користування земельною ділянкою – один з видів нематеріальних активів. Під ним розуміється право покупця на подальше господарське або інше використання земельної ділянки, у тому числі й право оренди земельної ділянки.

При проведенні незалежної оцінки Оцінювачем були використані наступні принципи оцінки:

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 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 попиту та пропозиції - 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 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 розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Допущення й обмежуючі умови

Умови й строки, наведені нижче, є невід'ємною частиною цього Звіту.

Призначення документа.

Даний Висновок (Звіт) має силу тільки в тому випадку, коли він представлений повністю й використовується з метою, зазначеною у введенні.

Конфіденційність.

Замовник у праві посилається на висновки, викладені в цьому Звіті, і використовувати Висновок винятково із зазначеною в ньому метою. Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і всіх висновків, що містяться в цьому Звіті.

Відповідальність.

Оцінювач стверджує, що послуги були надані згідно із професійними стандартами й, що для виконання замовлення були призначені адекватні фахівці. Юридична експертиза наданої оцінювачам документації не проводилася. Адміністрація Замовника відповідає за точність і адекватність усієї наданої групі оцінювачів інформації. Замовник одноосібно відповідає за всі юридично значимі розв'язки, прийняті ним у зв'язку з даним Висновком. За невірний Висновок фахівці несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України.

Звільнення від відповідальності.

Замовник зобов'язаний звільнити від відповідальності Оцінювача й за заявою буде захищати останнього від витрат або зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їх позови виникнуть від неправомірного використання результатів нашої роботи, якщо не буде встановлено в судовому порядку, що вони з'явилися наслідком обману, недбалості або навмисне невірного виконання своїх обов'язків Оцінювачем.

Додаткова робота.

Договором і даним Звітом Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання, або бути присутнім у суді з питань, пов'язаних з об'єктами оцінки, за умови відсутності попередньої угоди чи укладання її у подальшому. Оцінювач не несе відповідальності за відновлення цієї роботи у випадку будь-яких змін після дати надання Висновку Замовникові.

Невидимі дефекти й ушкодження.

Оцінювач не несе відповідальності за стан конструктивних елементів, дефекти яких неможливо виявити в ході звичайного обстеження або при вивченні первинної інформації й документів. Висновок не розглядає можливість присутності токсичних і шкідливих речовин і їх ліквідацію. Оцінювач не має кваліфікації для виявлення екологічних небезпек. Експерт у цій області може бути запрошений Замовником якщо буде потреба.

Інші умови.

Оцінювач працює відповідно до припущення відповідального володіння й компетентного керування активами - об'єктами власності, які торкається даного Звіту.

Оцінюваний період вірогідності результатів оцінки.

Оцінюваний період вірогідності результатів оцінки становить до шести місяців за умови стабільної політичної, економічної й фінансової ситуації на Україні.

Вихідні дані для оцінки.

Аудит вихідних даних не входив до завдання даної роботи. Уся надана інформація, перевірка якої неможлива по об'єктивних причинах або виходить за рамки компетенції Оцінювача, розглядається як достовірна. У процесі оцінки спеціальна юридична експертиза документів, що стосуються прав власності на оцінювані активи, не проводилася.

У ході оцінки проведене натурне обстеження будинків і споруд із оцінкою їх технічного стану й зносу, вивчена відповідна технічна документація. Оцінювач не зобов'язаний приводити докладні матеріали (світлини, плани, експлікації, креслення й т.п.) по всіх об'єктах нерухомості. Усі світлини й плани у Звіті включені винятково для того, щоб допомогти користувачеві отримати уявлення про власність.

Вибір бази оцінки й категорії вартості

Проведенню незалежної оцінки передуює встановлення мети оцінки й укладання договору на її виконання. Оскільки ціль оцінки багато в чому визначає подальшу оцінну процедуру, укладанню договору на оцінку повинен передувати, насамперед, вибір бази оцінки. «Вибір бази оцінки залежить від мети, з якої проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог» [1].

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.

Незалежна оцінка може проводитися з використанням бази, яка відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості.

Використання ринкової вартості як бази оцінки під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості. При цьому умови такої угоди не повинні передбачати будь-які додаткові обмеження або вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використання покупцем об'єкта оцінки.

Застосування неринкових видів вартості під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе у разі невідповідності умов угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості. У разі коли у нормативно-правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначається вид вартості, який повинен бути визначений у результаті оцінки, визначається ринкова вартість.

2. Методологія оцінки

2.1 Методологія оцінки об'єкта нерухомості

Незалежна оцінка проводиться для визначення максимально наближеної ринкової вартості.

Оцінка вартості майна, у тому числі будівель та споруд, проводиться виходячи з його фактичної присутності і фактичного стану, що визначений в результаті візуального обстеження, реального рівня цін, перспективи одержання прибутку від його використання, а також інших чинників, що впливають на вартість (ціну продажу).

Згідно з вимогами Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 №1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224), Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440, Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442, основними методичними підходами незалежної оцінки вартості майна є:

- витратний;
- дохідний;
- порівняльний.

Перевага того чи іншого методичного підходу при кінцевому висновку визначається фактичними обставинами, конкретикою ринкової ситуації та місця об'єкту в ній.

Виявлення фактів і обставин, що визначають ринкову ситуацію, трансформує оцінку з бухгалтерської в аналітичну.

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

Метод прямого відтворення, як правило, застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню.

Метод заміщення, як правило, застосовується для визначення вартості заміщення об'єкта, що побудований за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді.

Під час використання методу заміщення для проведення оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площа, об'єм), що є подібними до оцінюваних.

2.1.1 Визначення зносу земельних поліпшень

У загальному випадку знос можна охарактеризувати як міру втрати вартості окремих елементів і будівлі в цілому внаслідок впливу негативних чинників зовнішнього та внутрішнього середовища: фізичних, фінансово-економічних, соціальних та політичних. У світовій практиці оцінки прийнято розподіл зносу на три види: фізичний, функціональний та економічний.

Розрахунок величини зносу земельних поліпшень може здійснюватися шляхом застосування методу розбивки або методу строку життя.

Метод розбивки передбачає обґрунтування та визначення величини кожного виду зносу, що наявний в об'єкта оцінки, окремо. При цьому можуть проводитися такі оціночні процедури:

- величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки;
- величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку. Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення ознак функціонального зносу, чи шляхом визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта 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 (пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (пропозиції) подібного 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.

Метод строку життя базується на обґрунтованому припущенні про залишковий строк економічного життя. При застосуванні цього методу всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими.

2.1.2 Визначення вартості земельної складової об'єкта оцінки

Згідно Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440, залишкова вартість заміщення об'єкта оцінки є вартість заміщення (відтворення) за вирахуванням всіх видів зносу та з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).

Оцінка земельної ділянки проводиться із застосуванням дохідного або порівняльного підходів на підставі аналізу інформації про розмір орендної плати та ціни продажу (ціни пропонування) подібних земельних ділянок, при тому ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень.

Для оцінки права користування земельною ділянкою застосовуються такі методичні підходи: зіставлення цін продажу та капіталізації додаткового доходу із землі орендаря земельної ділянки.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, вартість права оренди визначається на рівні цін продажу прав оренди подібних земельних ділянок.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди визначається як поточна величина майбутнього додаткового доходу для орендаря.

2.1.3 Визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості

Ринкова вартість нерухомості за витратним підходом визначається в результаті зменшення вартості заміщення (відтворення) будівлі на величину накопиченого зносу та з врахуванням права користування земельною ділянкою.

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо.

Враховуючи вимоги п.58 Методики оцінки майна «незалежна оцінка об'єктів незавершеного будівництва, включаючи законсервовані об'єкти, об'єктів нерухомого майна, які перебувають на етапі капітального будівництва (реконструкції, модернізації, реставрації тощо) і первісна вартість яких обліковується у складі основних засобів підприємства, проводиться суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання, який відповідає вимогам Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні". Така вартість визначається відповідно до вимог національних стандартів оцінки, Методики оцінки майна та Методики оцінки земельних ділянок. Вибір бази оцінки здійснюється з урахуванням Національного стандарту №1. Відповідно до п. 26 Національного стандарту №2 «вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається із застосуванням витратного, порівняльного підходів, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів.

У разі поєднання методичних підходів вартість об'єкта незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання після завершення його будівництва і введення в

експлуатацію та приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію».

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 перепродажу.

Основними методами доходного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку).

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації;
- прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації (дисконтування грошового потоку) має наступну послідовність оціночних процедур:

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

У разі застосування доходного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватись виходячи з припущення про надання об'єкта в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна

Операційні витрати прогножуються в цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховуються витрати власника (балансоутримувача), пов'язані з отриманням валового доходу, а також у разі потреби витрат пов'язаних з приведенням споживчих характеристик об'єкта оцінки у відповідність із споживчими характеристиками подібного майна, дохід від якого враховувався під час прогнозування чистого операційного доходу об'єкта оцінки.

Розрахунок ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки проводиться шляхом порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу та ціни продажу (ціни пропозиції) щодо подібного нерухомого майна; аналізу альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком.

Застосування даного методичного підходу потребує наявності достовірної інформаційної бази по ринку орендних платежів.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування і полягає в тому, що вартість об'єкта оцінки визначається в порівнянні з ціною продажу аналогічних об'єктів. Основою застосування цього методу є той факт, що вартість об'єкта оцінки безпосередньо пов'язана з вартістю аналогічних об'єктів.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;
- вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;
- 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 урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманих результатів розрахунку.

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

Порівняльний підхід більш доцільно застосовувати в умовах сформованого конкурентного ринку нерухомості при наявності багатопараметричного банку даних про існуючі угоди купівлі-продажу майна.

Узгодження результатів оцінки, отриманих за витратним, доходним, порівняльним методичними підходами здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки.

2.2 Методологія оцінки незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації

Порядок оцінки об'єктів незавершеного будівництва і законсервованих об'єктів, у тому числі об'єктів незавершеного будівництва, що утримуються на балансах державних підприємств, які не підлягають приватизації має свої особливості, передбачені Законом України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 11.12.2003, пунктами 8, 58 Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 №1891 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224), «Методичними вказівками по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації» затвердженої спільним наказом Фонду державного майна України, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 14.09.1995 №1175/189, «Про внесення змін і доповнень до Методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації, затверджених наказом Фонду державного майна та Мінбудархітектури України від 03.12.93 №538/214», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.10.1995 за № 365/901.

Визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва, включаючи законсервовані об'єкти, об'єктів нерухомого майна, які перебувають на етапі капітального будівництва (реконструкції, модернізації, реставрації тощо) і первісна вартість яких обліковується у складі основних засобів підприємства, у тому числі разом із земельними ділянками, на яких такі об'єкти розташовані, що приватизуються відповідно до Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва», проводиться шляхом їх

незалежної оцінки відповідно до національних стандартів оцінки з урахуванням вимог цієї Методики та Методики оцінки земельних ділянок (п. 58 Методики).

Зокрема, пунктом 58 зазначеної Методики визначає, що вартість будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, завезених на будівельний майданчик для об'єкта і не використаних для будівництва (реконструкції, модернізації, реставрації тощо), а також вартість невстановленого устаткування, придбаного для функціонування об'єкта після завершення будівельних робіт, враховується у разі їх продажу разом з об'єктом незавершеного будівництва.

У разі продажу будівельних матеріалів, які перебувають на будівельному майданчику об'єкта незавершеного будівництва, або невстановленого устаткування, придбаного для функціонування об'єкта після завершення будівництва, окремо від об'єкта незавершеного будівництва, їх вартість не враховується під час оцінки такого об'єкта незавершеного будівництва..

Для об'єктів незавершеного будівництва, включаючи законсервовані об'єкти, об'єктів нерухомого майна, які перебувають на етапі капітального будівництва (капітального ремонту, реконструкції, модернізації, реставрації тощо), під час оцінки визначається:

- ринкова вартість у разі відповідності умов продажу, майбутнього договору, для укладення якого проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості;
- інвестиційна вартість, у разі коли умовами продажу майбутнього договору, у зв'язку з яким проводиться оцінка, встановлено проведення капітального ремонту (добудови, реконструкції, модернізації) такого об'єкта або об'єкт може використовуватися за своїм призначенням виключно у разі проведення його капітального ремонту (реконструкції, модернізації тощо);

Вибір бази оцінки здійснюється з урахуванням вимог Національного стандарту № 1.

Вихідними даними для оцінки об'єкта, зокрема, є: матеріали інвентаризації, акт обстеження об'єкта незавершеного будівництва (опис об'єкта), довідка балансоутримувача про фактичні витрати на будівництво об'єкта незавершеного будівництва, включаючи інформацію про фактичні витрати на придбання будівельних матеріалів, виробів, конструкцій та невстановлене устаткування, за періодами їх здійснення. Фактичні витрати на будівництво об'єкта незавершеного будівництва зазначаються з розподілом їх за видами - будівельно-монтажні роботи; будівельні матеріали, вироби, конструкції; невстановлене устаткування.

Згідно ст.9 Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» та пункту 58 «Методики оцінки майна», оцінка об'єкта незавершеного будівництва проводиться в залежності від способу приватизації, в даному випадку з метою продажу на аукціоні, при відсутності бухгалтерської інформації щодо фактичних витрат на будівництво об'єкта незавершеного будівництва за періодами їх здійснення із зазначенням джерел фінансування, або її неповноти органом приватизації прийнято рішення про визначення вартості об'єкта незавершеного будівництва під добудову із застосуванням незалежної оцінки. В даному випадку визначається **ринкова вартість об'єкта**.

Згідно вищезгаданих «Методичних вказівок...» відновна вартість незавершених будівництвом об'єктів і ціна продажу встановлюються на підставі розподілу їх за групами: перспективні, безперспективні, звичайні.

Визначення відновної вартості об'єктів здійснюється одним із трьох можливих способів, в залежності від рішення власника об'єкта, наявності проектної документації і кон'юнктури ринку, а саме на підставі:

- кошторисної вартості незавершених будівництвом об'єктів у цінах 1984 року – I-й спосіб;
- фактично проведених витрат по об'єкту приватизації – II-й спосіб;
- мінімальної ціни об'єкту приватизації під інвестиційні гарантії за умови завершення будівництва та подальшого використання об'єкта новим власником відповідно до договору про приватизацію – III-й спосіб.

При першому способі первісна відновна вартість об'єктів визначається за формулою:

$$C_{\text{поч}} = C_{1984} \times K_{\text{гот}} \times K_{\text{ф}} \times K_{\text{ц}} + C_{\text{мат}},$$

де:

$C_{\text{поч}}$ – початкова відновна вартість об'єктів в цінах, що склалися на 1 січня або 1 липня року, в якому проводиться приватизація об'єкта;

C_{1984} – повна кошторисна вартість незавершених будівництвом об'єктів в цінах 1984 року (без урахування вартості устаткування), в подальшому іменується кошторисна вартість об'єктів;

$K_{\text{гот}}$ – коефіцієнт, що відображає ступінь будівельної готовності будівлі або споруди;

$K_{\text{ф}}$ – коефіцієнт, що відображає фізичний знос будівлі або споруди;

$K_{\text{ц}}$ – коефіцієнт цін, який враховує зміну вартості будівництва станом на 1 січня або 1 липня року, в якому проводиться приватизація об'єкта, по відношенню до вартості будівництва, обчисленої в цінах 1984 року;

$C_{\text{мат}}$ – вартість матеріалів, виробів, конструкцій, що завезені на майданчик і не укладені в діло;

Повна кошторисна вартість C_{1984} визначається на підставі проектно-кошторисної документації, що належить безпосередньо об'єкту, який приватизується.

При відсутності проектно-кошторисної документації повна кошторисна вартість незавершених будівництвом об'єктів в цінах 1984 року може визначатися з застосуванням у встановленому порядку:

- укрупнених кошторисних норм і прейскурантів, якими користувались учасники будівництва, коли діяли ціни 1984 року;
- кошторисів до об'єктів-аналогів (в цінах 1984 року);
- укрупнених показників вартості окремих конструктивних елементів і видів будівельно-монтажних робіт, розрахованих за даними кошторисів до робочих креслень об'єктів, що мають в своєму складі такі проектні рішення (в цінах 1984 року).

Коефіцієнт ($K_{\text{гот}}$), що враховує рівень будівельної готовності об'єкта, обчислюється виходячи з кошторисної вартості фактично виконаних будівельно-монтажних робіт, на основі їх огляду та обмірів в натурі або виконавчої документації.

Технічний стан об'єкта визначається, як правило, візуальним обстеженням, коефіцієнти фізичного зносу будівель або споруд ($K_{\text{ф}}$) приймаються у відповідності з додатком 11 до вищевказаних методичних вказівок.

Відновна вартість об'єкта приватизації при II-му способі її визначення вміщує:

- вартість, що складається з фактично проведених витрат на незавершене будівництво об'єкта по окремих роках, зазначених в бухгалтерських рахунках;

- додаткові витрати, що виникли у зв'язку з зростанням цін на матеріальні та трудові ресурси за станом на 1 січня або 1 липня року, в якому проводиться приватизація об'єкта;
- вартість матеріалів, виробів та конструкцій, що завезені на будівельний майданчик і не укладені в діло;
- вартість устаткування, як переданого так і не переданого до монтажу, а також такого, яке не потребує монтажу.

Відновна вартість об'єкта приватизації при III-му способі її визначення дорівнює мінімальній ціні. Мінімальна ціна визначається ринковою вартістю устаткування, матеріалів, виробів, конструкцій, які мають бути отримані при розбиранні незавершених будівель і споруд (в тому числі тимчасових) і які після розбирання придатні для подальшого використання, а також ті, що наявні на будівельному майданчику і придатні для подальшого використання.

В мінімальну ціну не включається:

- витрати на розбирання устаткування, матеріалів, виробів, конструкцій та приведення їх в стан придатності до використання;
- вартість устаткування, матеріалів, виробів, конструкцій, які не можуть бути розібрані або використані після розбирання. Такі матеріальні ресурси підлягають списанню.

З метою досягнення найбільш обґрунтованого висновку про вартість майна необхідно проведення оцінки всіма можливими засобами і з використанням усіх можливих прийомів, що розташовує кваліфікований Оцінювач.

3. Загальні відомості про Об'єкт

3.1. Місце розташування Об'єкта

Об'єкт оцінки розташований за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 60.

Оцінюваний Об'єкт перебуває в периферійній частині населеного пункту, у зоні переважно виробничо-складської забудови, яка була сформована в різні роки минулого сторіччя. З районним центром м. Ромни район розташування Об'єкта зв'язаний регулярним автобусним сполученням.

Відстань від Об'єкта оцінки до:

- центру населеного пункту - 2,0 км;
- районного центру м. Ромни - 25 км;
- обласного центру м. Суми - 125 км;

Об'єкт розташований на рівнинній ділянці загальною площею 116 м², яка є в інженерно-геологічному й гідрологічному відношенні задовільною.

3.2. Опис Об'єкта

Об'єкт являє собою об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок.

Під час приватизації об'єкт не увійшов до статутного капіталу КСП «Андріяшівське», яке ліквідовано, як юридичну особу. На даний час балансоутримувач відсутній.

Згідно «Акту обстеження..» Об'єкт характеризується наступними ознаками: Об'єкт розташований в зоні садибної одноповерхової забудови. Вулиця не має твердого асфальтового покриття та мінімум необхідних інженерних мереж.

Об'єкт забудови представляє собою одноповерховий одноквартирний житловий будинок, загальною площею 95,2 кв.м. з несучими стіновими конструкціями. По об'єкту виконані наступні будівельно-монтажні роботи: облаштовані фундаменти із залізобетонних конструкцій - блоки бетонні, частково - цегляні; стіни - панелі полегшеного армованого бетону; перекриття - плити збірні залізобетонні. Інженерні мережі до будівництва не підведені.

При візуальному обстеженні встановлено наступне: основні будівельні конструкції зазнали значних пошкоджень, а саме: порушення цілісності окремих блоків фундаменту, наявні сколи і тріщини; зовнішні та внутрішні стінові панелі мають сколи в кутах та розшарування поверхні бетону; перекриття із збірних залізобетонних пустотних плит мають механічне пошкодження (наскрізні пробоїни), відлущування шару бетону, оголення та ржавіння арматури.

В силу низького ступеню готовності об'єкту та невиконання робіт по захисту від впливу зовнішніх природних факторів, будівельні основні конструктиви втрачають несучу здатність та запас міцності. Несанкціонований демонтаж конструктивних елементів має незворотний характер.

Територія не впорядкована. Об'єкт не оберігається. Робота з консервації об'єкта не проводилась.

При огляді встановлено задовільний стан конструктивних елементів.

На будівельному майданчику відсутні матеріали, вироби, конструкції, які завезені та невикористані для будівництва, відсутнє устаткування не передане до монтажу, чи таке, що потребує монтажу.

Ступінь будівельної готовності Об'єкту оцінки (згідно технічної документації) – 47 %.

На Об'єкт наявна технічна документація, планування внутрішніх приміщень відповідає проектному рішенню (відмінностей від поверхневого плану не виявлено). Об'єкт не охороняється.

Крім того, необхідні роботи по облаштуванню прилеглої та дворової території (формування огороження, заощення, ліквідація бур'янистої рослинності, формування підходів та під'їздів до безпосередньої земельної ділянки).

В теперішній час Об'єкт не використовується, подальшим варіантом використання Об'єкта є його ліквідація (обґрунтування даного напрямку наведено нижче).

Місце розташування Об'єкта в інфраструктурі населеного пункту, загальний вигляд, технічний паспорт Об'єкта представлені у Додатку.

3.3. Технічні й об'ємно-планувальні характеристики Об'єкта

Рік початку будівництва	1985
Рік зупинення будівництва	1985
Тип будівлі (клас якості житлового будинку (згідно Наказу Держбуду України від 30.09.98 № 215))	Гіпсобетонна, цегляна
Група капітальності	III
Кількість поверхів	1
Площа забудови, м ²	95,2
Загальна площа Об'єкта, м ²	80,6
Корисна висота внутрішніх приміщень, м	2,53
Будівельна висота, м	2,9
Будівельний об'єм об'єкта оцінки, м ³	796,0

3.4. Технічні характеристики та фізичний стан конструктивних елементів Об'єкта

При обстеженні об'єкта оцінки було визначено такі технічні характеристики конструктивних елементів:

Таблиця 3.4.1

Конструктивний елемент	Характеристика конструктивного елемента	Фізичний стан конструктивного елемента
Фундаменти	Бетонні блоки, цегляні	Тріщини, механічні ушкодження й відколи в надземній частині цоколя
Стіни, перегородки	Стіни: гіпсобетонні блоки, перегородки: цегляні на цементному розчині	Наявність тріщин, відколи кутових частин стін, тріщини в місцях сполучення із суміжними конструкціями, викрошування окремих каменів кладки, ушкодження фактурного шару блоків
Перекриття	Залізобетонні плити	Волосні тріщини плит, місцями ушкодження фактурного шару, сліди руйнування плит на окремих ділянках, сліди протікання
Дах і покрівля	-	Покриття даху та покрівля відсутні
Підлоги	-	Покриття підлоги відсутнє
Прорізи	-	Заповнення дверних та віконних прорізів відсутні
Обробка	-	Внутрішнє оздоблення відсутні
Інженерне встаткування	-	Інженерні мережі не підведені
Інше	-	Вимощення навколо будівлі відсутнє

4. Аналіз вихідних даних і обґрунтування методів оцінки

4.1. Аналіз корисності об'єкта

Теоретичним фундаментом процесу оцінки є система принципів, на яких ґрунтується розрахунок вартості об'єктів нерухомості. Принципи оцінки формують вихідні погляди суб'єктів ринку на величину вартості об'єкта нерухомості.

Одним із важливих принципів є **принцип корисності**, який означає, що чим більше об'єкт нерухомості здатний задовольнити потребу власника, тим вище його корисність і вартість. З метою визначення корисності під час оцінки розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки в цілому та корисність майна як окремого об'єкта оцінки; враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються; прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки; оцінюються витрати на збільшення його ринкової вартості.

Корисність об'єкта оцінки. в поточному стані, може полягати у його ліквідації з метою реалізації отриманих в результаті розбирання, будівельних матеріалів та конструкцій на ринку вживаних будівельних матеріалів чи потенційній здатності бути добудованим і використаним в якості садибного або звичайного житлового будинку.

Сума коштів від ліквідації – є однією із найнижчих, оскільки даний процес потребує додаткових витрат на демонтаж та розбирання будівлі та конструкцій. Крім того ринок вживаних будівельних матеріалів перенасичений і вони не можуть бути швидко реалізованими без суттєвої знижки. Певний об'єм будівельних матеріалів втрачається через пошкодження.

Відповідно до вихідних даних, представлених замовником, право власності на об'єкт оцінки (ОНБ) юридично оформлене, що дозволяє на законних підставах завершити будівництво або повністю ліквідувати. Ступінь будівельної готовності, строк, на протязі якого об'єкт не експлуатується, руйнується, невисокий попит на об'єкти незавершеного будівництва (витрати на добудову яких значні) в сільській місцевості дозволяють зробити припущення про доцільність його ліквідації.

Вищезазначене дозволяє стверджувати, що корисність даного об'єкта полягає в його ліквідації.

Для виконання робіт з незалежної оцінки Замовником надані:

- наказ Фонду державного майна України від 28.12.2019 №1574 «Про затвердження переліку об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації в 2019 році»
- наказ Регіонального відділення Фонду державного майна України по Сумській області від 21.01.2020 №98 «Про прийняття рішення про приватизацію»;
- зведений акт інвентаризації майна;
- інвентаризаційний опис придбаних для об'єкта незавершеного будівництва матеріалів, виробів, конструкцій, завезених на будівельний майданчик і не використаних для будівництва;
- інвентаризаційний опис придбаного для об'єкта незавершеного будівництва устаткування, не переданого до монтажу або такого, що не потребує монтажу;
- довідка щодо проведення аудиту витрат на будівництво;
- акт обстеження будівельного майданчику і технічного стану Об'єкту
- технічний паспорт Об'єкта;
- витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- загальна інформація про Об'єкт оцінки.

Аналіз вихідної інформації, обстеження об'єкта і його ідентифікація не виявила невідповідностей, розбіжностей і протиріч між реальним об'єктом і його параметрами й характеристиками, відбитими в наданих документах.

4.2 Аналіз існуючого, кращого та найбільш ефективного використання

Основні принципи оцінки, на яких базується витратний, порівняльний і дохідний підходи, сформовані вітчизняною й світовою практикою оцінки й сформульовані в пп. 40, 48 і 43 Національного стандарту № 1.

Витратний підхід базується на обліку принципів корисності й заміщення. Порівняльний підхід – заміщення, попиту та пропозиції. Дохідний підхід – найбільш ефективного використання й очікування.

Загальні вимоги до звіту про оцінку вказують на необхідність включення в нього висновків аналізу поточного й найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.

Поняття найкращого найбільш ефективного використання (ННЕВ) слід визначати як найбільш імовірне, технічно здійсненне, юридично можливе й економічно доцільне використання Об'єкта, що забезпечує його найбільшу поточну вартість. Фактично це означає визначення експертом однієї з альтернатив використання Об'єкта, при якій нерухомість може приносити максимальний дохід. Принцип ННЕВ нарівні з поняттями «період реалізації», «умови чесної угоди», «використання Об'єкта» є поняттям, нерозривно пов'язаними з поняттям «ринкова вартість». Принцип ННЕВ будується на положенні, що раціональний покупець, вкладаючи гроші в нерухомість, припускає використовувати Об'єкт максимально ефективно, тобто з найбільшою віддачею. Саме максимально можливий дохід, який реально можна одержати від використання Об'єкта, визначає його ринкову вартість.

Виходячи з перерахованих вище критеріїв і беручи до уваги всі ціноутворюючі фактори, такі як: місце розташування Об'єкта, його об'ємно-планувальні характеристики, ступінь облаштованості, оточення, дата оцінки та інше, Оцінювач прийшов до наступного.

На момент оцінки Об'єкт представляє собою незавершене будівництво – житловий будинок зі ступеню будівельної готовності – 47 %). Подальше використання його під

добудову та експлуатацію по функціональному призначенню недоцільне по наступним причинам:

1. На завершення будівництва Об'єкту потрібні значні капітальні вкладення, включаючи витрати на підвід інженерних мереж, що досить проблематично в теперешніх соціально-економічних умовах (необхідна велика кількість дозвільних документів, що потребує витрат часу і коштів).
2. Стан матеріалів змонтованих елементів обумовлює необхідність проведення робіт по заміні частин окремих конструктивних елементів, або повної заміни окремих елементів будівлі. Більш доцільно провести будівництво нової будівлі, ніж використовувати елементи змонтованої будівлі (надійність і довговічність змонтованих споруд і матеріалів викликає сумніви).
3. Використання завершеного будівництвом даного об'єкту по інших напрямках неможливо по наступних причинах:
 - Об'єкт розташований в периферійній частині населеного пункту з обмеженою можливістю під'їздів – є прилегла ґрунтова дорога обмежених розмірів зі значними нерівностями та захаращеністю,
 - пішохідна доступність Об'єкту не висока, будівля розташована в стороні від основних транспортно-пішохідних потоків населеного пункту (на віддаленні від зупинок громадського транспорту, зон розташування торгівельних точок, тощо), комерційна привабливість будівлі невисока.
4. Об'єкт не використовується на протязі 35 років, будівництво не законсервоване, для відновлення будівництва потрібна технічна експертиза придатності кожного з конструктивних елементів будівлі до використання в складі житлового будинку при житловому чи іншому призначенні (дані роботи можуть зайняти великий період часу, оскільки потребують також вивчення особливостей впливу різних факторів, за діяння спеціальної техніки та обладнання, що досить вартісно і недоцільно в даний період економічного розвитку).
5. Поблизу оцінюваного об'єкту (фактично в інших зонах населеного пункту) є значна кількість повністю змонтованих та готових для безпосереднього використання без додаткового облаштування житлових об'єктів різного планування, що робить недоцільним відновлення занедбаних (не законсервованих) будівель, оскільки більш обґрунтованим є придбання вже готових до використання об'єктів (є можливість використання вже сьогодні без додаткових витрат), ніж добудова частково демонтованих та занедбаних будівель. Рівень цін пропозиції на готові до використання об'єкти житлового призначення в даному населеному пункті та прилеглих зонах невисокий (і в кінцевому випадку може статися, що витрати на технічну експертизу конструктивних елементів будівлі, отримання дозволів на експлуатацію, добудову та приведення до ладу дворової та прилеглої території, можуть бути значно вищими, ніж придбання вже сформованих житлових будинків в доброму стані).

Найкращим найбільш ефективним використанням об'єкта на момент оцінки слід визначити його ліквідацію, тобто розбирання об'єкту та демонтаж укладених конструктивних елементів з метою подальшого використання їх в іншому будівництві (з одночасним прибиранням сміття та підготовку майданчика для можливого нового будівництва).

Принципом, що узагальнює вплив всіх груп принципів оцінки, є **принцип найкращого і найбільш ефективного використання**. На практиці принцип найкращого і найбільш ефективного використання є вихідною передумовою, на якій ґрунтується вибір

конкретного виду вартості нерухомості, що оцінюється, і будується висновок про її величину.

Найбільш ефективне використання об'єкта нерухомості повинне відповідати чотирьом критеріям:

- **бути законодавчо дозволеним** (за технічним паспортом БТІ та цільовим призначенням земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови об'єкт оцінки - незавершений будівництвом житловий будинок. При натурному огляді не виявлено відхилень від проектного цільового призначення об'єкта. В даному випадку як добудова, так і демонтаж, як окремих конструкцій та конструктивних елементів, так і всього будинку не обмежені законодавчо (не потребують додаткових узгоджень), оскільки є рівноцінними варіантами використання житлового будинку (напрямки використання – добудова чи демонтаж - в конкретному випадку формуються можливість та доцільність кожного з напрямків).

- **бути фізично можливим** (оскільки є небезпека руйнування будівлі при добудові (міцність та тривалість використання кожного з елементів при добудові визиває питання), а ліквідація (демонтаж) не потребують додаткових дослідів на міцність та тривалість використання матеріалів, тобто є безпосередня фізична можливість здійснення демонтажу (в регіоні наявні спеціалісти, обладнання, технології та техніка для здійснення демонтажів будівлі), даний напрямок і може бути визначений як єдиний можливий;

- **бути економічно виправданим** (в даному випадку добудова та використання об'єкту по житловому призначенню економічно не виправдано, а ліквідація (демонтаж) будівлі забезпечить найнижчі витрати (фінансові, часові, людські) і дозволять використати отримані будівельні матеріали для подальшого будівництва інших об'єктів);

- **приносити максимально можливий прибуток** (реалізація отриманих при демонтажі будівельних матеріалів забезпечить хоч якийсь прибуток, а використання вакантної не забудованої земельної ділянки для житлових чи інших потреб при будівництві нових об'єктів дозволить власнику отримати додатковий прибуток в вигляді земельного податку чи орендної плати за землею).

Отже, виходячи з вищесказаного в даному випадку оцінка об'єкта незавершеного будівництва одноповерхового житлового будинку проводиться з урахування принципу найбільш ефективного використання, яким в даному випадку є ліквідація об'єкту житлового призначення, тобто розбирання об'єкту та демонтаж укладених конструктивних елементів з метою подальшого використання їх в іншому будівництві (з одночасним прибиранням сміття та підготовку майданчика для можливого нового будівництва).

4.3 Вибір бази оцінки

Враховуючи загальний стан Об'єкта на момент оцінки, ціль оцінки й напрямку використання її результатів (функцію оцінки) і відповідно до п. 24 НСО 1, визначається вартість ліквідації «як сума валових доходів, які очікується отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного цілого або його складових частин виходячи з принципу найбільш ефективного використання за вирахуванням очікуваних витрат, пов'язаних з такою ліквідацією».

Переліком заходів щодо ліквідації визначені:

1. Демонтаж і реалізація фундаментних бетонних блоків.
2. Демонтаж і реалізація стінових панелей (блоків), плит перекриттів, перемичок, цегли, інших бетонних конструкцій.
3. Доставка ґрунту та засипання котлованів, вирівнювання території (з одночасною очисткою від чагарників та іншої рослинності).

4.4 Аналіз ринку подібного майна та впливу зовнішніх факторів на формування ціни на майно

Вартість об'єктів нерухомості, які реалізуються під демонтаж (розбирання) залежить від кількості придатних для подальшого використання матеріалів, які виникають при ліквідації об'єкту. Вартість залежить від стану даних матеріалів, їх затребуваності на ринку, кількості, тощо, тому загальна вартість кожного з об'єктів нерухомості визначається окремо і не може бути використана як вартість порівняння для визначення вартості ліквідації конкретного об'єкту.

При демонтажі будівель зовнішніми факторами, які можуть впливати на вартість можуть виступати наступні:

- рівень цін на нові подібні матеріали. Вартість матеріалів бувших у використанні на пряму залежить від вартості подібних нових матеріалів. Зростання вартості нових матеріалів призводить до збільшення і вартості матеріалів бувших у використанні.
- насиченість ринку та затребуваність подібного майна. В даний період на ринку присутні безліч виробників нових будівельних матеріалів, та значна кількість операторів, які реалізують матеріали бувші у використанні. Діапазон цін на однакові подібні матеріали (як на нові, так і бувші у використанні) досить широкий..
- розвиненість ринку будівельних матеріалів в даному регіоні. На ринку м. Суми, Сумської області досить широко представлені будівельні матеріали, як нові, так і бувші у використанні. Формування цін на матеріали в даному регіоні не має специфічних чинників, які притаманні тільки даному регіону, а відповідає загальнодержавним тенденціям на ринку (тобто рівень цін на матеріали в Сумській області не відрізняється від рівня цін на подібне майно в прилеглих регіонах (Харківська, Полтавська, Чернігівська області)).

5. Незалежна оцінка вартості Об'єкта

5.1. Розрахунки вартості Об'єкта

Оцінювач вважає, що розрахунок вартості ліквідації ($B_{л}$) можна провести за формулою:

$$B_{л} = B_{\text{бм}} - B_{\text{д}}$$

де

$B_{\text{бм}}$ – вартість будматеріалу з урахуванням фізичного зносу, витрат на приведення у придатний стан та частки бою, грн.

$B_{\text{д}}$ – витрати на демонтаж, грн.

Вартість будматеріалу з урахуванням фізичного зносу, витрат на приведення у придатний стан та частки бою ($B_{\text{бм}}$) визначається за формулою:

$$B_{\text{бм}} = P\Pi_{\text{елем}} \cdot K_{\text{бюд}} \cdot K_{\text{фіз}}$$

де

$P\Pi_{\text{елем}}$ – вартість конструктивного елемента (згідно показників ринкової вартості, а також за кошторисними розрахунками, викладеними в поточних цінах станом на дату оцінки та затвердженими Держбудом України), грн.

$K_{\text{бюд}}$ – коефіцієнт, який враховує норму виходу матеріалу (згідно відповідних рекомендацій ДБН)

$K_{\text{фіз}}$ – коефіцієнт фізичного зносу, встановлений з урахуванням наявних дефектів.

Нижче наведена інформація про наявність на момент оцінки покладених у будівництво матеріалах, конструкціях і виробів, які могли бути придатні для подальшого використання, а також про наявність інших матеріалів, виробів і конструкцій, які були на

будівельному майданчику й виникли при розбиранні Об'єкта (загальний перелік і кількість матеріалів прийнята згідно даних отриманих при натурному обстеженні будівлі та на основі локального кошторису на будівельні роботи, при цьому марки окремих одиниць будівельних матеріалів прийняті експертно виходячи із зовнішніх розмірів та конструктивного виконання).

Таблиця 5.1.1

№ п/п	Найменування будівельного матеріалу	Загальні розміри будівельного матеріалу конструкції, мм (визначені експертно)	Марка будівельного матеріалу співставна з загальними розмірами конструкції	Одиниці виміру	Загальна кількість матеріалу, шт., м ³
1	Плита перекриття	5980 x 1190 x 220	ПК 60-12-8	шт.	3
2	Плита перекриття	5980 x 1490 x 220	ПК 60-15-8	шт.	4
3	Плита перекриття	2980 x 1190 x 220	ПК 30-12-8	шт.	8
4	Стінові з/б панелі	2400 x 2500 x 300	ПС 24.25	шт.	8
5	Стінові з/б панелі	1200 x 700 x 300	ПС 12.7	шт.	6
6	Стінові з/б панелі	900 x 2100 x 300	ПС 9.21	шт.	8
7	Стінові з/б панелі	1800 x 2100 x 300	ПС 18.21	шт.	2
8	Стінові з/б панелі	2900 x 400 x 300	ПС 29.4	шт.	6
9	Стінові з/б панелі	1100 x 2500 x 300	ПС 11.25	шт.	2
10	Стінові з/б панелі	2100 x 2500 x 300	ПС 21.25	шт.	2
11	Блоки фундаментні	2380 x 500 x 580	ФБС 24x4x6	шт.	18
12	Перемички	1300 x 120 x 65	ІПБ-13-1	шт.	4
13	Цегла червона	-	М-100	м ³ (шт.)	0,9 (355)

* Кількість червоної цегли в 1 м³ кладки (одинарна цегла) з урахуванням розчинних швів складає 394 грн. (на основі довідкової літератури - див. Додаток).

Вартість будматеріалу з урахуванням фізичного зносу, витрат на приведення у придатний стан та частки бою ($B_{\text{бм}}$) наведений в таблиці нижче.

Таблиця 5.1.2

№ п/п	Найменування матеріалу	Марка будівельного матеріалу	Загальна кількість матеріалу, шт.	Вартість конструктивного елементу РЦелем, грн. (з ПДВ)	Вартість конструктивного елементу РЦелем, грн. (без ПДВ) (5/1,2)	Коефіцієнт, який враховує норму виходу матеріалу, $K_{\text{вдо}}$	Коефіцієнт фізичного зносу, встановлений з урахуванням наявних дефектів, $K_{\text{физ}}$	Загальна вартість будматеріалу $B_{\text{бм}}$, грн.. (без ПДВ) (6x7x8x4), округлено
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Плита перекриття	ПК 60-12-8	3	5 108,00	4 256,67	0,8	0,5	5 110
2	Плита перекриття	ПК 60-15-8	4	5 552,96	4 627,47	0,8	0,5	7 400
3	Плита перекриття	ПК 30-12-8	8	2 939,40	2 449,50	0,8	0,5	7 840
4	Стінові з/б панелі	ПС 24.25	8	3 240,00	2 700,00	0,8	0,5	8 640
5	Стінові з/б панелі	ПС 12.7	6	690,00	575,00	0,8	0,5	1 380
6	Стінові з/б панелі	ПС 9.21	8	1 020,00	850,00	0,8	0,5	2 720
7	Стінові з/б панелі	ПС 18.21	2	2 040,00	1 700,00	0,8	0,5	1 360
8	Стінові з/б панелі	ПС 29.4	6	920,00	766,67	0,8	0,5	1 840
9	Стінові з/б панелі	ПС 11.25	2	1 500,00	1 250,00	0,8	0,5	1 000
10	Стінові з/б панелі	ПС 21.25	2	2 850,00	2 375,00	0,8	0,5	1 900
11	Блоки фундаментні	ФБС 24x4x6	18	965,00	804,17	0,8	0,5	5 790
12	Перемички	ІПБ-13-1	4	88,80	74,00	0,8	0,5	120
13	Цегла червона	М-100	355	3,50	2,92	0,35	0,5	180
РАЗОМ:								45 280

Примітка:

1) коефіцієнт, який враховує норму виходу матеріалу, $K_{\text{вдо}}$ по цеглі встановлений згідно табл. 1, ДБН Д1.1-4-2000 – див. Додаток, по плитам та перемичкам – згідно рекомендацій п 2.8 ДБН Д.1.1-2-99 – див. Додаток

2) коефіцієнт фізичного зносу $K_{\text{физ}}$ визначений експертно (визначений рівень підтверджується рекомендаціями п. 2.4.11 ДБН Д1.1-1-2000 «у тих випадках, коли відповідно до проектних даних здійснюється розбирання конструкцій (металевих, залізобетонних, дерев'яних тощо), знесення будівель та споруд, внаслідок чого намічається одержання конструкцій, виробів та матеріалів, придатних для повторного застосування, або провадиться попутне будівництву добування окремих матеріалів (камінь, гравій, ліс тощо), за підсумком локальних кошторисів на розбирання, знесення (перенесення) будівель і споруд та інших робіт довідково наводяться зворотні суми, що враховують реалізацію таких матеріальних ресурсів. Зворотні суми позначаються окремим рядком під назвою "Зворотні суми" і визначаються на

підставі номенклатури і кількості конструкцій, матеріалів і виробів, що одержуються для подальшого використання. Вартість таких конструкцій, матеріалів і виробів у складі зворотних сум приймається як за нові за поточними відпускними цінами із застосуванням усередненого коефіцієнту зносу 0,5»).

Витрати на демонтаж (B_d) (які включають вартість робіт по демонтажу та розбиранню конструкцій та рекультивації порушених земель (зачищення ґрунту, планування площ механізованим способом) визначаються на основі локального кошторису на будівельні роботи, виконані інженером – будівельником Морозовою О.О. (див. Додаток) і прийняті на рівні 37 711 грн (без урахування ПДВ).

Вартості ліквідації Об'єкту складе (без урахування ПДВ):

$$B_{\text{л}} = 45280 - 37711 = 7569 \text{ (грн.)}$$

де:

45 280 – вартість будівельних матеріалів з урахуванням фізичного зносу, витрат на приведення у придатний стан та частки бою, грн.

37 711 – витрати на демонтаж, грн.

Таким чином, загальна вартість Об'єкту, без урахування ПДВ, округлено склала:

7 570 грн.

6. Інтерпретація результатів незалежної оцінки

В результаті виконаної роботи отримані наступні результати незалежної оцінки, які є основою для визначення вартості Об'єкта (без урахування ПДВ):

- вартість, розрахована з урахуванням вартості матеріалів, отриманих після розбирання об'єкту та робіт по демонтажу - 7 570 грн;

Оцінювач вважає, що даний результат повністю відповідає поняттю вартості ліквідації, враховує вартість матеріалів придатних для подальшого використання та витрати для демонтажу будівлі.

Таким чином, вартість Об'єкта, на дату оцінки визначена (без урахування ПДВ) склала (з урахуванням округлення):

7 570 (сім тисяч п'ятсот сімдесят) гривень

Оцінювач вважає, що отриманий результат вартості Об'єкта оцінки повністю відповідає критеріям встановлених до ринкової вартості Об'єкта оцінки.

Оцінювач

А.О. Назаренко

Директор СОД ПП ЕОФ «Апекс»

А.О. Назаренко

Література

Основна література

1. Національний стандарт № 1 « Загальні положення оцінки майна й майнових прав» /Постанова КМУ від 10.09.03 № 1440.
2. Методика визначення фізичного зносу цивільних будинків /Затв. Минжилкомхозом РСФСР від 27 жовтня 1970 р. № 404.
3. Міжнародні стандарти оцінки // Матер. междунар. конф. "Застосування стандартів оцінки ринкової вартості в умовах економіки України. Трансформація світового досвіду", 21-22 вересня 1995 долі. - К., УТО, 1995.- С. 7-81.
4. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні. Закон України. - К., Урядовий кур'єр, № 36, 2001. - С. 1-16.
5. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» / Постанова КМУ від 28.10.2004 г. № 1442. - К., Урядовий кур'єр, № 214, 2004. - С. 7-10.
6. Методика оцінки майна/Затв. постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224) - zakon.rada.gov.ua.
7. Методичні вказівки по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації, затверджені наказом ФДМУ, Держкоммістобудування від 14.09.95 1175/189 (зі змінами) - http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG901.html.
8. Порядок визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень — будівель і споруд малоповерхового житлового будівництва затвердженого Наказом ФДМУ та Державним комітетом України з питань ЖКГ 23.12.2004 №2929/227 та зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 18.01.2005 №54/10334.

Додаткова література

9. Харрисон Генрі С. Оцінка нерухомості: Навчальний посібник. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.
10. Практичний посібник з оцінки основних фондів. Пер. с англ. - М., Ріс. про-в оцінювачів, 1993. - 42 с.
11. Сімонова Л., Маркус Я. Методичні рекомендації з оцінки ринкової вартості нерухомості. - К., фірма "Промислова нерухомість", 1995. - 31 с.
12. Ю. Левчук « Про співвіднесеність понять «база оцінки» і «вид вартості» - «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, № 3, 2006 р., стор. 27-29.
13. Кодекс професійної етики УТО, затверджений Радою УТО прот. №46 від 12.12.2004 р. (uto.com.ua)

Наказ про прийняття рішення про приватизацію Об'єкту

Наказ про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації

Зведений акт Об'єкту

***Інвентаризаційний опис придбаних для ОНБ матеріалів, виробів, конструкцій, завезених
на будівельний майданчик і не використаних для будівництва***

***Інвентаризаційний опис придбаного для ОНБ устаткування, не переданого до монтажу
або такого, що не потребує монтажу***

Довідка щодо проведення аудиту витрат на будівництво ОНБ

Акт обстеження будівельного майданчика і технічного стану ОНБ

Технічний паспорт Об'єкту

Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Локальний кошторис на будівельні роботи

Кількість цегли в 1 м³ кладки

Норми виходу цегли при демонтажі будівель і споруд

Норми виходу залізобетонних виробів при демонтажі будівель і споруд

Ціни на нові будівельні матеріали

Географічне розташування Об'єкта

Загальний вигляд Об'єкта