ФІЗИЧНА ОСОБА–ПІДПРИЄМЕЦЬ БУБЛИК АНДРІЙ РОМАНОВИЧ

СЕРТИФІКАТ СУБ'ЄКТА ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ №121/19 ВІД 15 ЛЮТОГО 2019 РОКУ
ВИДАНИЙ ФОНДОМ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

З В І Т
ПРО ОЦІНКУ МАЙНА

Нежитлові приміщення загальною площею 15,1 кв.м., які розташовані на першому поверсі двоповерхової будівлі амбулаторії загальної практики-сімейної медицини, що знаходиться за адресою: Львівська обл., Пустомитівський р-н, с. Липники, вулиця Поршнянська, будинок 7

Львів – 2021

ФІЗИЧНА ОСОБА–ПІДПРИЄМЕЦЬ БУБЛИК АНДРІЙ РОМАНОВИЧ
СЕРТИФІКАТ СУБ'ЄКТА ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ №121/19 ВІД 15 ЛЮТОГО 2019 РОКУ
ВИДАНИЙ ФОНДОМ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ВИСНОВОК

про вартість майна

Замовник	*КОМУНАЛЬНЕ НЕКОМЕРЦІЙНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ЦЕНТР ПЕРВИННОЇ МЕДИКО-САНІТАРНОЇ ДОПОМОГИ" СОЛОНКІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ ЛЬВІВСЬКОГО РАЙОНУ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ*	
Оцінювач	*Фізична особа-підприємець - Бублик Андрій Романович*	
Об'єкт оцінки:	*Нежитлові приміщення загальною площею 15,1 кв.м., які розташовані на першому поверсі двоповерхової будівлі амбулаторії загальної практики-сімейної медицини, що знаходиться за адресою: с. Липники, вулиця Поршнянська, будинок 7*	
Власник (Балансоутримувач) Об'єкта оцінки:	*КНП «ЦПМСД» Солонківської сільської ради*	
Місцезнаходження об'єкта оцінки	*Львівська обл., Пустомитівський р., с. Липники, вулиця Поршнянська, будинок 7*	
Мета оцінки:	*Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки*	
Призначення результатів оцінки:	*Для розрахунку орендної плати*	
Дата оцінки:	*оцінка проведена станом на:*	*15.03.2021р.*
	дата складання звіту:	*15.03.2021р.*
Курс НБУ на дату оцінки:	*27,7305 грн. за 1 долар США*	
Строк дії звіту	*Шість місяців від дати оцінки*	
Методичні підходи	*Дохідний, Порівняльний*	
Форма складання Звіту:	*Письмова*	
Ринкова вартість об'єкту оцінки (без урахування ПДВ):	***48 300 (Сорок вісім тисяч триста) гривень***	

Фізична особа – підприємець **Бублик А. Р.**

- *Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №121/19 від 15 лютого 2019 року виданий ФДМ України*

Оцінювач **Бублик А. Р.**

- *Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 8067 від 02 лютого 2010 р. видане №2286618877*
- *Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №1922-ПК від 05 грудня 2019 року*
- *Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 7326 від 19 грудня 2009 року*

ЗМІСТ

Вступ. Постановка завдання 3
І. Методологія оцінки … … …

ВСТУП. ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

У даному звіті Оцінювач Бублик А.Р., який діяв на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності № 121/19 від 15.02.2019р. та Свідоцтва про реєстрацію оцінювача в Державному реєстрі оцінювачів № 8067 від 02.02.2010 р., виданих Фондом державного майна України спільно, провів незалежну оцінку вартості: *нежитлових приміщень загальною площею 15,1 кв.м., які розташовані на першому поверсі двоповерхової будівлі амбулаторії загальної практики-сімейної медицини, що знаходиться за адресою: с. Липники, вулиця Поршнянська, будинок 7.*

Юридична адреса об`єкта:

Львівська обл., Пустомитівський р., с. Липники, вулиця Поршнянська, будинок 7

Дата проведення експертної оцінки:

оцінка проведена станом на: 15.03.2021р. дата складання звіту: 15.03.2021р.

Індекси споживчих цін за регіонами у 2021 році

Індекс інфляції в Україні 2021

останнє оновлення: 11.03.2021 11:43

Індекс інфляції, або, що теж саме, **індекс споживчих цін** — показник, що характеризує зміни загального рівня цін на товари та послуги, які купує населення для невиробничого споживання.

*Індекс інфляції в Україні у **лютому 2021** склав* **101,0 %**

Разом із загальним індексом інфляції в аналітичних цілях використовується також базовий індекс інфляції, методика розрахунку якого дещо відрізняється від основного індексу.

*Базовий індекс інфляції в Україні у **лютому 2021** склав* **100,5 %**

Зведена таблиця індексів споживчих цін за останні роки (%)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
січень	103.1	100.9	101.1	101.5	101.0	100.2	101.3
лютий	105.3	99.6	101.0	100.9	100.5	99.7	101.0
березень	110.8	101.0	101.8	101.1	100.9	100.8	
квітень	114.0	103.5	100.9	100.8	101.0	100.6	
травень	102.2	100.1	101.3	100.0	100.7	100.3	
червень	100.4	99.8	101.6	100.0	99.6	100.2	
липень	99.0	99.9	100.2	99.3	99.4	99.4	
серпень	99.2	99.7	99.9	100.0	99.7	99.8	
вересень	102.3	101.8	102.0	101.9	100.7	100.5	
жовтень	98.7	102.8	101.2	101.7	100.7	101.0	
листопад	102.0	101.8	100.9	101.4	100.1	101.3	
грудень	100.7	100.9	101.0	100.8	99.8	100.9	
За рік	143,3	112,4	113,7	109,8	104,1	105,0	102,3

значення індексу надаються у відсотках відносно попереднього місяця

джерело інформації: https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/inflation/

Категорія об'єкта за видом основних засобів, форма власності, відомча належність:

- Нерухоме майно КОМУНАЛЬНОЇ форми власності;
- Балансоутримувачем будівлі, є КОМУНАЛЬНЕ НЕКОМЕРЦІЙНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ЦЕНТР ПЕРВИННОЇ МЕДИКО-САНІТАРНОЇ ДОПОМОГИ" СОЛОНКІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ ЛЬВІВСЬКОГО РАЙОНУ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ;

Мета оцінки - визначення ринкової вартості на дату оцінки.

Валюта оцінки - гривня.

https://bank.gov.ua/ua/markets/exchangerates?date=15.03.2021&period=daily

Пошук

Валюта зі зміною курсу

◉ Щодня ○ Щомісяця

15.03.2021

Корисні посилання

Методологічний коментар до розрахунку офіційного курсу

Довідкове значення курсу гривні до долара США на 12:00

Постанова Правління НБУ від 10.12.2019 № 148 "Про деякі питання регулювання

Офіційний курс гривні щодо іноземних валют

на дату 15.03.2021

Код цифровий	Код літерний	Кількість одиниць валюти	Назва валюти	Офіційний курс
036	AUD	1	Австралійський долар	21,4911
944	AZN	1	Азербайджанський манат	16,3236
933	BYN	1	Білоруський рубль	10.701
975	BGN	1	Болгарський лев	16,913
410	KRW	100	Вона	2,4466
344	HKD	1	Гонконгівський долар	3,5719
208	DKK	1	Данська крона	4,4487
840	USD	1	Долар США	27,7305
978	EUR	1	Євро	33,0839

джерело інформації: http://bank.gov.ua/control/uk/curmetal/currency/search/form/day

Вихідними даними на момент оцінки були :

- Фотофіксація об'єкта оцінки(Див. додатки)
- Копія технічного паспорту / поверхового плану (Див. додатки);

Обмежувальні умови та прийняті припущення

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

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

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

Відповідальність. Оцінювач підтверджує, що послуги були надані згідно з Національними стандартами і що для виконання замовлення були призначені фахівці кваліфікації, яка відповідає ступеню складності даної роботи.
Замовник одноосібно несе відповідальність за всі юридично значущі рішення, прийняті ним в зв'язку з даним Звітом, а також за використання результатів оцінки з метою, не передбаченою завданням і функцією цієї роботи.
Оцінювач працював як незалежний підрядник. Його винагорода ніяк не вплинула на думки відносно вартості об'єкта, що оцінюється. Звіт про оцінку являє собою лише незалежну думку оцінювачів і сам по собі не породжує ніяких правових наслідків відносно об'єкта оцінки.
За неправильний висновок Оцінювач несе відповідальність відповідно до чинного законодавства України.

Звільнення від відповідальності. Замовник зобов'язаний звільнити від відповідальності і не заподіювати шкоди Оцінювачу та по заяві Оцінювача буде захищати його від витрат або зобов'язань, які можуть бути висунені третіми особами, якщо їх позови виникнуть внаслідок неправомірного використання результатів даної роботи.
Оцінювач не несе відповідальності за достовірність титулу і прав власності на об'єкт, що оцінюється в зв'язку з тим, що відповідна юридична й правова експертиза прав власності не проводилася.

Достовірність наданої інформації. Уся інформація фінансового, економічного і технічного характеру, надана Замовником в усній або письмовій формі, підтверджена або не підтверджена документально, приймалася як достовірна.
Оцінювач не проводив спеціальної перевірки її достовірності, у зв'язку з тим, що відповідальність за достовірність інформації, що надається, несе Замовник.

Додаткова робота. Договором і цим Звітом Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення або бути присутнім у суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не обумовлене попередньою угодою і (або) не буде на це подальшої угоди.
Оцінювач не зобов'язаний виконувати роботи по оновленню цього Звіту після його офіційної передачі Замовнику.

Невидимі дефекти й пошкодження, стан навколишнього середовища. Стан об'єкта оцінки визначався шляхом візуального огляду, вивчення необхідної технічної та фінансової документації.
Оцінювач не несе відповідальності за не виявлення особливостей стану структур (підземні джерела забруднень та випромінювань і т.і.), обстеження яких не проводилося, і які неможливо побачити в ході звичайного інспектування, або за допомогою розгляду планів і специфікацій. Вартість Об'єкта визначалася виходячи з припущення про відсутність невидимих дефектів і пошкоджень.

Інші умови. Оцінювач працює відповідно до припущення відносно відповідального володіння і компетентного управління активами, об'єкта власності або ділових інтересів, які зачіпає цей Звіт.
Цей Звіт виконаний на основі документів, що є, а також припущенні про те, що вони можуть бути отримані, або термін їх дії може бути продовжений для використання, на якому базується оцінка, описана в даному Звіті.

Маркетинговий час. Маркетинговий час (термін використання цього Звіту) – 6 місяців від дати оцінки.

Основні поняття та дефініції

Для цілей проведення оцінки майна наведені нижче поняття вживаються у такому значенні:

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;

методичні підходи – загальні способи визначення вартості майна, які грунтуються на основних принципах оцінки;

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

оціночні процедури – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку;

принципи оцінки – покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна;

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

об'єкти оцінки у матеріальній формі – нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно;

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

рухоме майно – матеріальні об'єкти, які можуть бути переміщеними без заподіяння їм шкоди. До рухомого майна належить майно у матеріальній формі, яке не є нерухомістю;

об'єкти оцінки у нематеріальній формі – об'єкти оцінки, які не існують у матеріальній формі, але дають змогу отримувати певну економічну вигоду. До об'єктів у нематеріальній формі належать фінансові інтереси (частки (паї, акції), опціони, інші цінні папери та їх похідні, векселі, дебіторська і кредиторська заборгованість тощо), а також інші майнові права;

об'єкти оцінки у формі цілісного майнового комплексу (цілісний майновий комплекс) – об'єкти, сукупність активів яких дає змогу провадити певну господарську діяльність. Цілісними майновими комплексами є підприємства, а також їх структурні підрозділи (цехи, виробництва, дільниці тощо), які можуть бути виділені в установленому порядку в самостійні об'єкти з подальшим складанням відповідного балансу і можуть бути зареєстровані як самостійні суб'єкти господарської діяльності;

бізнес – певна господарська діяльність, яка провадиться або планується для провадження з використанням активів цілісного майнового комплексу;

подібне майно – майно, що за своїми характеристиками та (або)властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість;

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

надлишкове майно – майно, що не використовується у господарській діяльності підприємства і максимальна цінність якого досягається внаслідок відчуження;

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

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

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

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

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

вихідні дані – документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки;

ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав – встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього;

вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей;

ймовірна сума грошей – найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець;

поточна вартість – вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки;

ціна – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно;

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 зі знанням справи, розсудливо і без примусу;

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

подібна угода – цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яка має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка;

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);

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

оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних;

дисконтування – визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє;

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

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

ставка дисконту – коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в післяпрогнозний період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, пов'язаних з інвестуванням;

грошовий потік – сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки;

чистий операційний дохід – прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми;

вартість реверсії – вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним;

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

Процедура оцінки згідно зі стандартами оцінки, що були використані, наступна:

- огляд об'єкта та збір вихідних даних про нього;
- збір та обробка іншої суттєвої інформації, необхідної для застосування обраних методичних підходів;
- аналіз інформаційних джерел з метою формування уяви про обмеження та застереження, які можуть супроводжувати процедури проведення оцінки та використання її результатів;
- визначення та застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають визначеній меті оцінки та обраній базі оцінки;
- узгодження результатів оцінки, отриманих із застосування різних методичних підходів та методів;
- складання звіту про оцінку майна.

Методика оцінки та її обгрунтування

В процесі проведення оцінки застосовуються наступні підходи щодо оцінки нерухомого майна, а саме:

- витратний;
- дохідний;
- порівняльний.

Витратний підхід базується на визначенні суми витрат, необхідних для прямого відтворення (створення /спорудження/ точної копії), або заміщення (створення адекватної, достатньо близької функціональної заміни) об'єкта оцінки.

Суть цього підходу полягає в твердженні, що вартість об'єкта не є більшою за суму витрат по заміні його на аналогічний.

Т.ч., основними методами витратного підходу є методи прямого відтворення та заміщення. За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається вартість відтворення (заміщення), а при подальшому врахуванні величини зносу (знецінення) – залишкова вартість відтворення (заміщення).

Оцінка земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає наступну послідовність оціночних процедур:

- визначення вартості прав, пов"язаних із земельною ділянкою (ринкової вартості земельної ділянки), під час її існуючого використання;
- визначення вартості заміщення або вартості відтворення земельних поліпшень;
- розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;
- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

У даному звіті вартість заміщення об'єкта визначалася шляхом добирання аналога, який за своїми основними характеристиками (група капітальності, конструктивні особливості, будівельний об'єм, забезпеченість елементами інженерної інфраструктури, благоустрою) є максимально наближеним до об'єкта оцінки.

Різноманітні за своїми характеристиками та параметрами види і типи споруд, що можуть бути використані за аналоги певного об'єкта оцінки, надаються у *Збірниках Укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд, які є у різних галузях народного господарства* (Збірники УПВВ).

Витрати на спорудження відповідного аналога відображені у даних про повну відновну вартість його одиничного показника – 1м3 (або 1м2), яка містить вартість всіх загально-будівельних робіт, спецробіт, а також ураховує:

- накладні витрати та планові накопичення;
- витрати, що пов"язані із проведенням БМР у зимовий час;

- інші позаоб'ємні витрати та непередбачені роботи.

Отже, результатом добутку наведеної у відповідному Збірнику УПВВ вартості одиничного показника аналога та будівельного об'єму (або площі) споруди, що оцінюється, є її вартість у цінах 1969 року.

Застосування поправочних коригуючих коефіцієнтів, відповідних грошових надбавок та зменшень дозволяє корегувати вартість оцінюваної споруди й отримати фактичне значення її вартості в залежності від конструктивних особливостей (наявність або відсутність певних різновидів та елементів інженерної інфраструктури, благоустрою тощо).

Як було зазначено, Збірники УПВВ складено в нормах, цінах і тарифах, що були уведені в будівництві з січня 1969 року.

Для отримання вартості об'єкта у поточних цінах, здійснюється поетапний перехід від базових цін 1969 року до цін, що склалися на момент оцінки. При цьому враховуються всі ринкові зміни грошових відносин у будівництві за цей період, а також інфляція як темпи відносного приросту цін споживчого ринку за певний період часу.

Ринкові зміни в будівництві, що ураховані, це:

- подорожчання будівельних матеріалів;
- збільшення відрахувань на зарплату та у фонди страхування;
- подорожчання транспортних послуг і електропостачання, а також інші категорії.

Після перерахунку в поточні ціни здійснюється коригування вартості відтворення (заміщення) на величину зносу (знецінення) об'єкта оцінки – активу, що відтворюється (заміщується). Отриманий результат має назву *залишкової вартості відтворення (заміщення).*

Основним принципом *заміщення* є принцип, згідно з яким поінформований раціональний покупець (інвестор) не заплатить за нерухомість більше, ніж мінімальна сума грошей, яку можна заправити за аналог із еквівалентною корисністю.

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

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

Поточна вартість очікуваних майбутніх доходів і є вартістю нерухомого майна з позицій дохідного підходу.

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

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

Майбутніми доходами, що у подальшому капіталізуються як ЧОД, є грошові надходження, які можна очікувати від комерційної передачі нерухомості в оренду, або грошові потоки від реалізації послуг, продукції.

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

Для визначення ставки капіталізації застосовується метод її кумулятивної побудови.

Суть методу полягає в підсумовуванні базової безризикової ставки та компенсацій за ризики інвестування в об'єкт оцінки, пов'язаних із ліквідністю об'єкта оцінки, відмінностями в умовах інвестицій, необхідністю компетентного менеджменту тощо.

При кумулятивному підході ставка капіталізації складається з наступних складових:

- Безризикова базова ставка (норма доходу по безризикових активах) – найбільш безпечна базова ставка, яку можна отримати по вкладах протягом певного періоду часу. Визначається за середньою конкурентною депозитною ставкою у ВКВ найбільш надійних комерційних банків України.
- Компенсація ризику зміни базової ставки – ризик того, що банки можуть знизити відсоток по депозитних вкладах.
- Компенсація відмінностей у ліквідності вкладів – на відміну від банківських вкладів об"єкт нерухомості не може бути терміново конвертованим у готівку без істотних втрат вартості.
- Компенсація відмінностей в умовах вкладень – термін окупності вкладень у нерухомість незрівняно більший за банківський депозит, відповідно і вище процентний ризик вкладення в нерухомість.
- Компенсація специфічних ризиків, що притаманні конкретному об"єкту – повинна враховувати сприятливі, а також такі фактори зовнішнього середовища і оточення, що йому загрожують (щільність конкурентного поля). Окрім цього, можуть бути ураховані: імовірність зміни орендної плати; необхідність проведення реконструкції,

ремонту, пристосування приміщень до нового обладнання, інші можливі специфіки.

- Компенсація за місцерозташування – ця частина ставки капіталізації повинна враховувати ньюанси експлуатації об"єкта, що обумовлені місцем його розташування по відношенню до основних містоформуючих елементів.
- Компенсація за необхідність у компетентному керуванні (якість менеджменту) – ця частина ставки капіталізації передбачає наявність або відсутність компетентного управління активами.
- Компенсація інфляційних очікувань – за допомогою цієї частини прогнозується майбутня інфляція.

Послідовність оціночних процедур при визначенні вартості об'єкта за дохідним підходом:

- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою визначення ефективного /реального/ валового доходу;
- прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (за рік від дати оцінки);
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу на ставку капіталізації.

В конкретному випадку для перерахунку майбутніх доходів у вартість об"єкта, Експертом розглядалися можливі грошові надходження, які можна отримати від передачі приміщень об"єкта в оренду за ринковими ставками вторинного ринку.

Дохідний підхід дозволяє досить достовірно та об"єктивно провести оцінку, оскільки ураховує наступні ринкові категорії, а саме: доходи від реалізації можливостей і функцій майна, місцерозташування по відношенню до основних містоформуючих елементів, а також міру ліквідності нерухомості, рівень характерних ризиків тощо.

Порівняльний підхід базується на порівнянні даних з продажів аналогічних об'єктів нерухомості з метою визначення ринкової вартості того об'єкта, що оцінюється.

Порівняння здійснюється за найбільш важливими характеристиками, які беспосередньо впливають на вартість майна. Ці характеристики називаються елементами порівняння, а саме:

- вид права власності (повна, обмежена);
- умови фінансування при купівлі-продажу аналогів;
- умови продажу аналогів;
- час продажу, стан ринку на момент продажу;
- місце розташування;
- фізичні характеристики.

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

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.

В результаті порівняння визначається аналог, який за своїми характеристиками найбільш подібний до оцінюваного об'єкта. Перехід від вартості аналога до вартості об'єкта оцінки здійснюється за допомогою коригуючих поправок або у вигляді конкретних грошових сум, або у вигляді спеціальних математичних розрахунків, виходячи з аналізу статистичних даних продажів.

II. Характеристика об'єкта оцінки

1. Характеристика місця знаходження об'єкта оцінки.

Львівська область знаходиться на заході України. Вона утворена 4 грудня 1939 р. В 1959 р. до її складу приєднано територію Дрогобицької області. Позитивним у географічному положенні Львівської області є те, що по її території пролягають міжнародні комунікації, які з'єднують Україну з Польщею, Словаччиною, Угорщиною, Румунією. Крім того, регіон межує з Тернопільською, Івано-Франківською, Волинською, Рівненською та Закарпатською областями України. Площа 21,8 тис. км² (3,6% площі країни).

В адміністративному відношенні Львівська область поділяється на 7 районів й має 43 міста (в т.ч. 7 міст обласного підпорядкування), 34 селища міського типу й понад 1850 сільських населених пунктів. Центр області - м. Львів, у якому проживає близько 800 тис. мешканців (без населених пунктів підпорядкованих міській раді). Інші великі міста регіону - Дрогобич (понад 80 тис.), Стрий (70 тис.), Червоноград (75 тис.), Самбір (41 тис.), Борислав.(41 тис.). Форма території області є компактною, дещо видовженою в напрямі південний захід - північний схід, вздовж якого максимально простягається на 220 км. В природно-географічному плані область розташована в центральній частині Європи на порівняно значній відстані від світового океану. Положення області різноманітні. Основна частина її території входить у зону лісостепу, лише на півночі розташовані зона лісів, а на півдні - гори Карпати.

Верховна Рада прийняла постанову №3650 від 17 липня, про утворення та ліквідацію районів. В Україні буде 136 нових районів замість існуючих 490. У Львівській області утворять сім великих районів замість нинішніх 20 – Дрогобицький, Золочівський, Львівський, Самбірський, Стрийський, Червоноградський, Яворівський. Рішення Верховної Ради є остаточним, відповідно місцеві вибори восени 2020 року пройдуть на новій адміністративно-територіальній основі.

Дрогобицький район (з центром у місті Дрогобич) у складі територій Бориславської міської, Дрогобицької міської, Меденицької селищної, Східницької селищної, Трускавецької міської територіальних громад;

Золочівський район (з центром у місті Золочів) у складі територій Бродівської міської, Буської міської, Заболотцівської сільської, Золочівської міської, Красненської селищної, Підкамінської селищної, Поморянської селищної територіальних громад;

Львівський район (з центром у місті Львів) у складі територій Бібрської міської, Великолюбінської селищної, Глинянської міської, Городоцької міської, Давидівської сільської, Добросинсько-Магерівської селищної, Жовківської міської, Жовтанецької сільської, Зимноводівської сільської, Кам'янка-Бузької міської, Комарнівської міської, Куликівської селищної, Львівської міської, Мурованської сільської, Новояричівської селищної, Оброшинської сільської, Перемишлянської міської, Підберізцівської сільської, Пустомитівської міської, Рава-Руської міської, Сокільницької сільської, Солонківської сільської, Щирецької селищної територіальних громад;

Самбірський район (з центром у місті Самбір) у складі територій Бісковицької сільської, Боринської селищної, Добромильської міської, Новокалинівської міської, Ралівської сільської, Рудківської міської, Самбірської міської, Старосамбірської міської, Стрілківської сільської, Турківської міської, Хирівської міської територіальних громад;

Стрийський (з центром у місті Стрий) у складі територій Гніздичівської селищної, Грабовецько-Дулібівської сільської, Жидачівської міської, Журавненської селищної, Козівської сільської, Миколаївської міської, Моршинської міської, Новороздільської міської, Розвадівської сільської, Сколівської міської, Славської селищної, Стрийської міської, Тростянецької сільської, Ходорівської міської територіальних громад;

https://zaxid.net/statti_tag50974/

Корисні копалини: родовища нафти і газу, поклади вугілля, великі запаси глини, піску, гіпсу, вапняку, пісковиків, піщано-гравійних сумішей; відкрито 4 родовища лікувальних мінеральних вод типу «Нафтуся».

Галузями спеціалізації сільського господарства є вирощування зернових культур, картоплі, овочів, цукрових буряків, льону. Розвинуте м'ясо-молочне скотарство, свинарство і птахівництво.

Економічний потенціал. Промисловість: у структурі промислового виробництва регіону найбільшу питому вагу мають харчова, паливна промисловість, машинобудування і металообробка, електроенергетика. У структурі виробництва товарів народного споживання частка продовольчих товарів становить 65%. Загалом у регіоні на самостійному балансі перебувають 728 промислових підприємств, функціонує 1679 малих промислових підприємств. Головні економічні центри області: Львів, Дрогобич, Стрий, Борислав, Новий Розділ, Червоноград, Сокаль. Для економіки області характерна складна галузева і територіальна структура. Львівській області належить ключова роль в соціально- економічному житті західного регіону України. Головними економічними центрами області є Львів, Дрогобич, Стрий, Борислав, Новий Розділ, Червоноград, Сокаль. Для економіки області характерна складна галузева та територіальна структура.

Найважливіші галузі промисловості - машинобудування, легка та харчова промисловість, хімічна, лісова та деревообробна, виробництво будівельних матеріалів. Галузями спеціалізації сільського господарства є вирощування зернових культур, картоплі, овочів, цукрових буряків, льону. Розвинуте мясо-молочне скотарство, свинарство і птахівництво.Область відома, як один з найкращих в Україні місць рекреації та туризму. Зоною рекреації та туризму є південь області, територія Українських Карпат та Прикарпаття, де розміщені відомі курорти Трускавець, Моршин, Східниця. Найбільшими центрами пізнавального туризму є Львів та інші старовинні міста з історико-архітектурними пам'ятками: Жовква, Дорогобич, Городок, Самбір, Золочів.Адміністративний центр області, Львів - старовинне українське місто, один з найбільших культурних, економічних, адміністративних та транспортних центрів України.

Транспортна мережа: загальна довжина залізниць – 1309 км, автошляхів – 8,0 тис. км, у тому числі з твердим покриттям – 7,4 тис. км. Найбільші залізничні вузли – Львів, Красне, Стрий. У Львові є аеропорт. Область має одну з найбільш розвинутих в держав транспортних мереж. Через її територію проходять важливі залізничні автомобільні, трубопровідні та електричні магістралі, що з'єднують Україну з країнами Центральної Європи. Найважливіші залізничні магістралі: Київ-Львів-Прага (Будапешт), Варшава-Перемишль-Львів-Бухарест. Найважливіші залізничні вузли - Львів та Стрий. Головні автомагістралі: Львів-Рівне-Київ, Львів-Тернопіль-Вінниця-Київ, Львів-Івано-Франківськ-Чернівці, Львів-Ужгород.

Джерело інформації: https://mfa.gov.ua/ua/about-ukraine/info/regions/6-lviv

Промисловість Львівської області

У Львівській області виділяють три промислових райони

Львівський

- м. Львів — машинобудування, харчова, легка промисловість.

Північний

- м. Червоноград — видобуток вугілля, легка промисловість.
- м. Сокаль — хімічна промисловість.
- м. Добротвір — електроенергетика.

Передкарпатський

- м. Дрогобич — машинобудування, деревообробка, легка промисловість.
- м. Самбір — харчова промисловість, машинобудування,легка промисловість, деревообробна промисловість.
- м. Стрий — машинобудування, харчова і деревообробна промисловість, газотранспортна галузь, великий транспортний вузол області.
- м. Борислав — нафтовидобувна, легка і хімічна промисловість.

Структура промисловості Львівської області 2018 рік

Агропромисловий комплекс

Агропромисловий комплекс Львівщини є багатогалузевим утворенням, в структурі якого сформувалися спеціалізовані комплекси

Рослинницький 61%

- зернопродуктовий
- бурякоцукровий
- плодоовочепереробний

Тваринницький 39%

- м'ясопромисловий
- молокопромисловий
- птахопромисловий

Комплекс має розвинуті сфери виробничого і невиробничого обслуговування. До його складу входять різні виробники продовольства і сировини для харчової і легкої промисловості.

58%

території області займають землі сільськогосподарського призначення, з них

- 69 % - площа ріллі
- 29 % - сіножаті і пасовища
- 2% - багаторічні насадження

Основні галузі виробництва за районами області

© Команда "Invest In Lviv Region"

Львівський район — один з адміністративних районів Львівської області України, утворений 17 липня 2020 року в рамках адміністративно-територіальної реформи[1].

У склад району входять території Бібрської міської, Великолюбінської селищної, Глинянської міської, Городоцької міської, Давидівської сільської, Добросинсько-Магерівської селищної, Жовківської міської, Жовтанецької сільської, Зимноводівської сільської, Кам'янка-Бузької міської, Комарнівської міської, Куликівської селищної, Львівської міської, Мурованської сільської, Новояричівської селищної, Оброшинської сільської, Перемишлянської міської, Підберізцівської сільської, Пустомитівської міської, Рава-Руської міської, Сокільницької сільської, Солонківської сільської, Щирецької селищної територіальних громад, затверджених Кабінетом Міністрів України. Район межує: на півночі — з Червоноградським, на сході — із Золочівським, південному заході — із Самбірським, на заході — з Яворівським, на півдні — зі Стрийським і Дрогобицьким районами Львівської області, на південному сході — з Тернопільською та Івано-Франківською областями, на північному заході — з Люблінським воєводством Республіки Польща.

Основним напрямом діяльності ***промисловості*** району є виробництво продукції для будівництва: віконні блоки, вапно, гіпс, збірні залізобетонні конструкції різного призначення. ***Сільське господарство*** спеціалізується на овоче-молочній продукції і птахівництві.

Територією району проходять низка важливих автошляхів, серед них Е40 та Е471.

В м. Пустомити проживає 10 тис.200 чол., в селищі міського типу Щирець - 4 тис. 450 чол. В усіх галузях економіки занято понад 30 тис.осіб, з яких на підприємствах, установах та організаціях —14 тис.осіб. Станом на 1.14.2003 року в районі обліковано 3 000 суб'єктів господарської, управлінської та суспільно-політичної діяльності, з яких 2 250 - суб'єктів господарської діяльності - фізичних осіб.

На території Пустомитівщини чітко виділяються 5 природних районів: Львівське Опілля, Львівське плато, Давидівське пасмо, Грядове Побужжя, Бібрське горбогір'я.

Ґрунтовий покрив досить різноманітний. Західну і центральну частини району займають світло-сірі, сірі і темно-сірі опідзолені ґрунти. На сході і півночі переважають темно-сірі опідзолені ґрунти і опідзолені чорноземи. Значна частина земель розорана, ліси займають 15,3 тисячі гектарів. Основні породи: дуб, бук, сосна, граб.

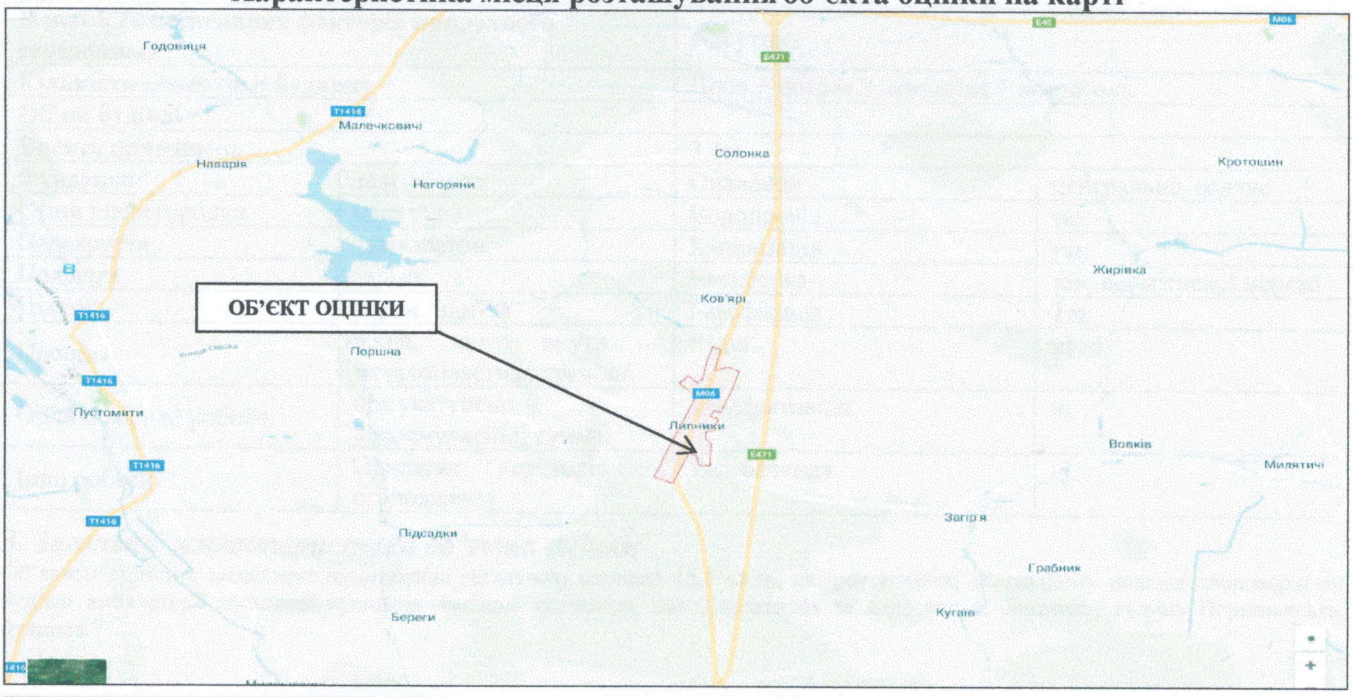
Джерело інформації: https://uk.wikipedia.org/wiki/Львівський_район

селю Липники

Країна	Україна
Область	Львівська область
Район/міськрада	Пустомитівський район
Рада/громада	Поршнянська сільська рада
Код КОАТУУ	4623685503
Основні дані	
Засноване	1880
Населення	419
Площа	1,471 км²
Густота населення	284,84 осіб/км²
Поштовий індекс	81134[Ш]
Телефонний код	+380 3230
Географічні дані	
Середня висота над рівнем моря	353 м
Місцева влада	
Адреса ради	81133, Львівська обл., Пустомитівський р-н, с. Поршна , тел. 4-26-12; 4-25-15

https://uk.wikipedia.org/wiki/Липники

Характеристика місця розташування об'єкта оцінки на карті



Джерело інформації: https://www.google.com/maps/place

Джерело інформації: http://maps.google.com.ua/

Висновки щодо місцезнаходження об'єкта оцінки.

Район розташування характеризується середньою діловою активністю та рівнем розвитку соціальної інфраструктури: школи, дитячі садочки, поліклініка, ігрові майданчики, ринки, магазини, тощо; Забудова представлена адміністративними, комерційними та житловими будівлями. Під'їзд до об'єкта здійснюється з вул.Поршнянської.

2. Загальна характеристика будівлі

Загальні відомості		АМБУЛАТОРІЯ ЗАГАЛЬНОЇ ПРАКТИКИ-СІМЕЙНОЇ МЕДИЦИНИ	
Рік побудови		- - - - -	
Рік капітального ремонту будівлі/ Рік реконструкції		- - - - -	
Наявність негативних факторів природного середовища		відсутні	
Кількість поверхів в будинку		Іпов.+ цоколь + мансарда + антресоль	
Об'єм будівлі			
Висота приміщень		3,1м	
Фундамент	залізобетон	Опалення	центральне, водяне
Стіни і перегородки	цегла	Водопровід	так
Перекриття	залізобетон	Каналізація	так
Покрівля	залізо	Електрика	так, від місцевої мережі
Підлога	керам. плитка	Газофікація	Так
Прорізи	вікна, двері внутр. – металопластик/дерев'яні	Радіо	ні
Облицювальні роботи	оштукатурено, водоемульсійні суміші	Телефонізація	ні
Інші роботи	Прилегла територія – огороджена	Телебачення	ні

3. Загальна характеристика об'єкта оцінки

Об'єктом оцінки є нежитлові приміщення загальною площею 15,1 кв.м., які розташовані на першому поверсі двоповерхової будівлі амбулаторії загальної практики-сімейної медицини, що знаходиться за адресою: с. Липники, вулиця Поршнянська, будинок 7

Нежитлове приміщення розташоване на першому поверсі будівлі амбулаторії (стіни, перегородки – цегла; перекриття – залізобетон). В плані будівля прямокутної забудови. На даний час будівля перебуває у задовільному стані. Вхід в будівлю здійснюється з тильної сторони при фронтальній вулиці. Благоустрій прилеглої території: огороджена. Під'їзд до об'єкта здійснюється з центральної вулиці. Підїздні шляхи до об'єкта оцінки знаходяться в задовільному стані.

Поверх розміщення	Перший	Водопровід	Так
Слабострумне обладнання	Ні	Каналізація	Так
Опалення	Центральне	Газофікація	Ні
Вентиляція	Так	Електрика	Так
Кондиціонування	Ні	Система безпеки	Ні

Основні об'ємно-планувальні характеристики об'єкта оцінки

Експлікація приміщень нежитлових приміщень

№ прим.	Назва приміщення	Площа
6	нежитл. прим.	13,4
9	нежитл. прим.	1,7
	Загальна площа	15,1

4. Визначення фізичного зносу

Для визначення технічного стану оцінюваного Об'єкта Оцінювач зробив оцінку фізичного зносу Об'єкта на підставі консультацій із спеціалістами Замовника щодо технічного стану будівлі, в якій розташовано оцінювані приміщення, даних візуального огляду приміщень Оцінювачем.

Знос – це результат погіршення фізичного стану об'єкта і його морального старіння. Фізичний знос – це зменшення вартості внаслідок старіння і зношування. З даного визначення випливає, що зносу піддаються всі поліпшення і він являє собою різницю між поточною вартістю відновлення поліпшень і вартістю поліпшень на дату оцінки.

Фізичний знос виражається в старінні, зношуванні, руйнуванні, гнитті, іржавінні, поломці і конструктивних дефектах. Фізичний знос будівлі розраховувався згідно «Правил визначення фізичного зносу житлових будинків», затвердженими наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству №21 від 03.02.2009 р.

Розрахунок ступеня зносу Об'єкта оцінки проведений з врахуванням фактичного фізичного зносу окремих конструктивних елементів будівель і їх питомої ваги у вартості заміщення будівлі за формулою:

$$\Phi = \sum_{i=1}^{n} \Phi_i \times \frac{P_i}{100},$$

де Ф – фізичний знос будівлі (%);
Фі – фізичний знос і-го конструктивного елемента;
Рі – питома вага і-го конструктивного елемента у вартості будівлі;
і – номер елемента;
n – кількість елементів в об'єкті оцінки.

Шкала експертних оцінок для визначення коефіцієнта фізичного зносу будівель

Стан об'єкта основних засобів (фізичний стан)	Величина накопиченого фізичного зносу, %
Добрий. Об'єкт основних засобів знаходиться в експлуатації, працює без обмежень. Пошкоджень та деформацій немає. Є окремі несправності, які не впливають на експлуатацію об'єкта и усуваються в процесі поточного ремонту.	0-20
Задовільний. Об'єкт основних засобів працює без суттєвих обмежень в експлуатації. Елементи об'єкта основних засобів в цілому придатні для експлуатації, але потребують проведення середнього ремонту.	21-40
Незадовільний. Експлуатація елементів об'єкта основних засобів можлива лише при умові проведення їх капітального ремонту.	41-60
Ветхе. Об'єкт основних засобів працює з суттєвими обмеженнями в експлуатації. Стан несучих конструктивних елементів аварійний, несучих – ветхе. Обмеження виконання елементами своїх функцій можливо при проведенні охоронних заходів чи їх відновлення (повної заміни).	61-80
Непридатне. Елементи об'єкту основних засобів знаходяться у зруйнованому стані, капітальному ремонту чи відновленню не підлягають. При 100% зносі залишки елементів об'єкта основних засобів повністю ліквідовані.	81-100

Функціональний знос виникає за рахунок невідповідності сучасних тим, що існували на момент будівництва об'єкта технічних і функціональних вимог (планування, розміри, стиль, термін служби і т.д.). Фактично він обумовлений внутрішніми властивостями об'єкта.

Економічний знос являє собою зниження вартості об'єкта оцінки внаслідок недоодержання доходу, у порівнянні з аналогічними об'єктами нерухомості, що експлуатуються так само, як і об'єкта оцінки. Виникає цей знос за рахунок впливу оточення об'єкта оцінки. Мається на увазі вплив місця розташування, економічної ситуації і т.д.

Кп – коефіцієнт придатності об'єкта визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта:

Кп = (1 – Зфіз/100) × (1 – Зфунк/100) × (1 – Зек/100).

Слід зазначити, що в результаті візуального огляду Об'єкта оцінки встановлено – Нежитлове приміщення перебуває у задовільному технічному стані, приміщення об'єкта оцінки використовуються у якості офісу(№11 – 15,1 кв.м.)

Слід зазначити, що відповідно до п. 11 НСО №2 «Оцінка нерухомого майна», величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки. Фізичний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак фізичного зносу.

В рамках даного розділу Оцінювачем було визначено фізичний знос Об'єкта оцінки шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки. Оскільки, оцінювана Нежитлове приміщення перебуває в задовільному стані, на даний момент експлуатується практично без обмежень, пошкоджень та деформацій немає, є окремі несправності, які не впливають на експлуатацію об'єкта й усуваються в процесі поточного ремонту, Оцінювач, виходячи з принципу розумної обережності приймає фізичний знос Об'єкта оцінки 30%.

В роботі Оцінювачем було визначено фізичний знос об'єкта оцінки. Функціональний та економічний види зносу в роботі Оцінювачем не визначалися, Оцінювач робить припущення про відсутність даних видів зносу. Приміщення функціонально придатні для використання у якості *комерційних приміщень(торгівельне, складське, та ін. використання)*, обмежень щодо їх функціонального використання немає – тобто функціональний знос відсутній. Що стосується економічного зносу, то на дату оцінки існує реальний попит на приміщення, що подібні до оцінюваних, а отже, можна зробити припущення про відсутність економічного зносу для Об'єкта оцінки.

Примітка: процент фізичного зносу був визначений на основі візуального огляду оцінюваної будівлі. Фізичний знос Об'єкта оцінки був визначений шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки, виходячи з наявності «якісних» і «кількісних» ознак зносу. Оцінювач припускає, що при інженерних методах визначення технічного стану будівельних конструкцій будівлі можуть бути виявлені такі їх дефекти, які будуть свідчити про значно більші (або менші) значення фізичного зносу. Але таке обстеження можуть проводить тільки спеціалізовані організації, які мають відповідні прилади і які отримали в державних органах ліцензію на право проведення таких робіт. Оцінювач до таких організацій не відноситься.

Питома вага конструктивних елементів та систем інженерного обладнання у відновній вартості будівлі прийнята згідно з даними будівельного аналогу, наведеними в Збірнику №33 УПВВ табл.18«б».

Таблиця визначення середньозваженого фізичного зносу
/ Збірник № 33 УПВВ, табл. 18«б» /

Конструкції, елементи	Питома вага конструктивного елемента, %	Фізичний знос, %	Питомий середньозважений процент зносу конструкцій
Фундаменти	11	30	3,3
Стіни, перегородки	36	30	10,8
Перекриття	11	30	3,3
Покрівля	9	40	3,6
Підлоги	7	30	2,1
Прорізи (вікна, двері)	8	10	0,8
Опоряджувальні покриття	4	40	1,6
Інженерна інфраструктура	11	30	3,3
Інші роботи	3	30	0,9
Разом:	**100%**		**29,70%**
			30%

Ознаки фізичного зносу конструктивних елементів

Фундаменти – окремі тріщини, сліди вогкості на поверхні цоколя і стін, випинання окремих ділянок стін підвалу, нерівномірне осідання фундаменту. (табл. 6.1.3/2,3/);

Стіни –тріщини і відпадання штукатурки, місцями вивітрювання розчину зі швів. Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів, сліди вологи на поверхні стін (табл. 6.2.5/2,3/);

Перекриття –усадкові тріщини, відпадання і відшарування штукатурки. Сліди протікання на стелі, перенасичення засипки, окремі ділянки якої злежались, вологість обмазки, часткове руйнування. (табл. 6.5.2/2,3/);

Покрівля, дах – Часткове викривлення дерев'яних жолобів, послаблення кріплення окремих листів до обрешітки. (табл. 6.9.4/1,2/);

Підлоги – Дрібні відколи і тріщини окремих плиток на площі до 20 (табл. 6.10.2/1/);

Прорізи дерев'яні – Дрібні тріщини в місцях примикання коробок до стін, утертість або щілини у стулках. Замазка місцями відстала, часткова відсутність штапиків, тріщини скла, дрібні пошкодження відливів. Віконні рами розсохлись і розхитались у кутках, частина приборів пошкоджена або відсутня, відсутність скла, відливів (табл. 6.11.1(3)/1,2/);

Опоряджувальні покриття *(тинькування,водоемульсійний розчин)* – Глибокі тріщини, дрібні пробоїни, відшарування накривного шару місцями. Випинання або відколи площею на поверхні стін та стелі. (табл. 6.12.5/2,3/; 64); Поодинокі пошкодження шару фарби, волосяні тріщини в рустах, в місцях примикання стелі і стін. Шар фарби потемнів і забруднився, в окремих місцях пошкодження. Шар фарби розтріскався, потемнів і забруднився, місцями відшарувався і здувся. (табл. 6.12.1/1-3/).

Системи інженерної інфраструктури – несправності, послаблення кріплень і відсутність окремих приладів, необхідно провести поточний ремонт.

В результаті проведених візуальних обстежень об'єкта оцінки (за питомими середньозваженими відсотками зносу конструктивних елементів), що вся будівля, що оцінюється, знаходиться в задовільному стані. Експлуатація об'єкта оцінки на дату оцінки можлива.

5. Аналіз найбільш ефективного використання

Згідно п. 4 Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» Оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання.

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

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 поліпшення об'єкта оцінки з урахуванням впливу цих витрат на збільшення його ринкової вартості.

Фактично, при визначенні корисності того чи іншого майна, визначається привабливість об'єкта для потенційного власника (інвестора) з точки зору доцільності придбання, вкладання коштів у дане майно. Тобто оцінюються споживчі характеристики, існуюче використання та найбільш ефективне використання даного майна, у разі якщо його існуюче використання не відповідає найбільш ефективному.

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.

Найбільш ефективне використання нерухомості є основною передумовою вартості. Як і вартість, найкраще та найбільш ефективне використання не є абсолютним.

Згідно п. 10 Національного стандарту №1, принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості нерухомості від її 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, юридично дозволеними та економічно доцільними.

При аналізі найбільш ефективного використання Об'єкта Оцінювач враховував наступні факти:

Об'єкт оцінки – Нежитлові приміщення загальною площею 15,1 кв.м., що знаходиться за адресою: Львівська обл., Пустомитівський р., с. Липники, вулиця Поршнянська, будинок 7, що належить ЛІКАРСЬКА АМБУЛАТОРІЯ ЗАГАЛЬНОЇ ПРАКТИКИ-СІМЕЙНОЇ МЕДИЦИНИ та станом на дату оцінки приміщення об'єкта оцінки використовуються у якості торгових приміщень(приміщення стоматологічного кабінету).

- ✓ місцерозташування об'єкта - середина частина с. Липники.
- ✓ В процесі візуального огляду Оцінювачем встановлено, що об'єкт оцінки є нежитлові приміщення №1 - 15,1 кв.м., що розташована за адресою: с. Липники, вулиця Поршнянська, будинок 7
- ✓ Будівля перебуває у задовільному технічному стані, вбудовані приміщення об'єкта оцінки, що використовуються у якості магазину з підсобними приміщеннями загальною площею 15,1 кв.м. – у задовільному технічному стані;
- ✓ Прилегла територія Об'єкта оцінки являє собою переважно громадську та в переважній більшості житлову забудову;
- ✓ Приміщення Об'єкта оцінки підключено до телефонної мережі та мережі Інтернет-непідключено, обладнано водопостачанням (гарячим, холодним) - присутнє, каналізацією - присутня, опалення (місцеве електричне), газопостачанням, електропостачанням, замково-переговірними пристроями - немає, системою вентиляції - відсутня, кондиціюванням - немає, пожежною та охоронною сигналізацією - присутня, мають парковку перед будівлею – спеціально облаштованої немає;
- ✓ На дату оцінки існує малий попит на аналогічні об'єкти в районі розташування Об'єкта оцінки;
- ✓ Об'ємно-планувальні характеристики Об'єкта оцінки та наявні зручності дозволяють його подальше використання у якості: приміщення площею 15,1 кв.м. – у якості торгових.

Примітка: Існуюче використання не суперечить ніяким законодавчим обмеженням. Беручи до уваги поточний стан ринку нежитлових приміщень у Пустомитіському районі та у Львівській обл., нежитлові приміщення що оцінюються, можуть бути пристосовані для використання в якості комерційних, що можна вважати відповідністю концепції найбільш ефективного та економічно доцільного використання. Використання об'єкта за таким призначеннями не суперечить законодавчим, урядовим, муніципальним (місцевим) законодавчим актам, тобто є юридично дозволеним, а також фізично можливим та максимально продуктивним.

Висновки: *Виходячи з аналізу відповідних ринків, враховуючи соціально-економічний стан, рівень підприємницької і інвестиційної активності в регіоні, місцерозташування і характер оцінюваного майна, зроблений висновок, що найбільш ефективним варіантом використанням Об'єкта оцінки є використання приміщень у якості торгових (приміщення магазину з підсобними приміщеннями). При цьому таке використання є юридично дозволеним, технічно можливим та економічно доцільним.*

6. Обгрунтування вибраних підходів щодо оцінки об'єкта нерухомості

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

- Особливості місцерозташування приміщень дозволяють розглядати їх у якості потенційно прибуткового об'єкта;
- Аналіз найбільш ефективного використання об'єкта показав, що використання приміщення в якості комерційного є найбільш доцільним;
- За результатами візуального обстеження, можна зробити висновок, приміщення знаходяться в задовільному стані, функціонально придатні.
- Об'єкт оцінки – Нежитлові приміщення загальною площею 15,1 кв.м.
- Результати даної роботи призначені для розрахунку орендної плати;

Порівняльний підхід при оцінці нежитлової нерухомості є найбільш ефективним, так як базується на ринкових даних при наявності розвинутого ринку даної нерухомості.

Дохідний підхід використовувався при оцінці даного об'єкта тому, як ринок оренди поступово розвивається для об'єктів даного типу.

При оцінці даного об'єкта ***витратний підхід*** не використовувався. Використання витратного підходу не є коректним при оцінці ринкової вартості об'єкта оцінки. Отриманий витратним підходом результат буде відображати не ринкову вартість, а тільки залишкову вартість заміщення. До того ж витратний підхід не враховує вплив на оцінюваний об'єкт ринкових факторів, а також можливість отримання доходів від його використання. Даний підхід для розрахунку вартості об'єкта оцінки в роботі не застосовувався; Крім того, існують певні складності з визначення вартості прав, пов'язаних з

земельною ділянкою, зумовлені повною відсутністю ринкових даних щодо подібних ділянок, та неможливістю виділення такої ділянки в натурі.

На підставі наявного у експертів досвіді роботи, можна констатувати той факт, що залишкова вартість заміщення доходної нерухомості, розташованої у м.Львові та Львівській області, практично завжди є нижчою за її ринкову вартість.

За таких обставин, обрана ринкова база оцінки. Вид вартості – ринкова.

III. Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки

ДОХІДНИЙ ПІДХІД

РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЇ КАПІТАЛІЗАЦІЇ

Дохідний підхід базується на принципі, відповідно до якого вартість нерухомості визначається як *поточна* вартість *майбутніх* очікуваних доходів, які можна отримати внаслідок найбільш ефективного використання даного об'єкта нерухомого майна.

Оцінка за доходом здійснюється шляхом перетворення майбутнього доходу у вартість за допомогою коефіцієнта капіталізації.

В якості бази для подальшої капіталізації Експертом використовується грошовий потік, який можна отримати від передачі приміщень об'єкта оцінки в оренду за комерційними ставками вторинного ринку.

Відповідний коефіцієнт капіталізації пов'язує можливий оптимальний грошовий потік, який базується на характерній для такого класу приміщень орендній комерційній ставці, з ринковими характеристиками конкретного об'єкта і дозволяє досить коректно визначити його поточну вартість.

На величину орендної ставки впливають наступні характеристики:

-місце розташування приміщень в будівлі (поверховість);

-розташування в межах міста (економіко-планувальна зона);

-фізичні характеристики (площа, об'єм, наявність інженерних комунікацій, благоустрій);

-технічний стан;

-наявність зручного під'їзду, місць паркування тощо.

У даному випадку оцінка проводиться методом прямої капіталізації, що передбачає прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна. Використання методу прямої капіталізації доходу можливе у разі отримання платежів протягом всього періоду експлуатації об'єкта, зокрема, стабільних надходжень орендної плати протягом досить довгого періоду часу.

Під час застосування методу прямої капіталізації доходу здійснюються наступні оціночні процедури:

- -вивчення ринку оренди та величин орендної плати за одиницю площі об'єктів нерухомого майна, що є об'єктами порівняння;
- -обгрунтування вибору значення ставки капіталізації та її розрахунок;
- -обгрунтування величини орендної плати за одиницю площі об'єкта оцінки;
- -розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу на ставку капіталізації.

Ефективний валовий дохід обчислюється за формулою:

$$ЕВД = S \times В_{ор} \times П_{ф} \times К_{зап},$$

де:
- S – площа об'єкта оцінки;
- $В_{ор}$ – ринкова вартість оренди 1 кв.м. площі;
- $П_{ф}$ – період функціонування об'єкта;
- $К_{зап}$ – коефіцієнт заповнюваності приміщень.

Чистий операційний дохід визначається за формулою:

$$ЧОД = ЕВД – ОП,$$

де:
- ЕВД – ефективний валовий дохід;
- ОП – операційні витрати на експлуатацію об'єкта (прогнозовані витрати власника).

Вартість об"єкта оцінки за дохідним підходом (метод прямої капіталізації) визначається як:

$$В_{оц} = ЧОД : К_{кап},$$

де:
- ЧОД – чистий операційний дохід;
- $К_{кап}$ – коефіцієнт капіталізації (ставка капіталізації).

Визначення ставки дисконту та капіталізації

Виходячи з аналізу ринку нерухомості, Оцінювач прийшов до висновку, що стосовно до оцінюваних об'єктів нерухомості, в майбутньому буде стабільний дохід, тому при оцінці дохідним підходом буде застосовано метод прямої капіталізації.

Розрахунок ставки капіталізації виконаний із застосуванням методу кумулятивної побудови, що полягає в доданні до базової ставки (дохідності без ризикового чи низько ризикованого активу, дохідність інвестицій в який відома) премій, що, на думку Оцінювача, виражають представлення ймовірних інвесторів про справедливу компенсацію за додаткові ризики, що притаманних Об'єкту оцінки порівняно до активу, дохідність якого взято за базу.

За базову ставку прийнята середня ставка по валютних депозитах (на термін до 1 року і сум від 100 000 доларів США, з датою погашення в кінці строку) для юридичних осіб за даними комерційних банків України (https://minfin.com.ua/ua/deposits/stats/?currency=usd&investors-group=jur&rates-type=avg). На підставі цих даних приймаємо базову ставку як середньоарифметичну =1,66 %.

Компенсація інфляційних очікувань – прогноз майбутньої інфляції долара США. За інформацією джерела: https://inflationdata.com/Inflation/Inflation_Rate/CurrentInflation.asp?reloaded=true (Міністерство праці США) інфляція в 02.2021 році становила 1,68%. Для подальших розрахунків приймаємо значення інфляційних очікувань в розмірі **-1,68%**.

Компенсація ризику зміни базової ставки враховується в зв'язку з тим, що українські банки можуть знизити відсоток по депозитних вкладах, тому розмір компенсації за цей вид ризику приймаємо рівним від 0,5% до 3%.

Компенсація за ризик, зв'язаний з різними умовами вкладення, встановлюється в зв'язку з тим, що термін внесків у бізнес і нерухомість значно більше термінів банківських депозитів, прийнятих як базу для порівняння, а відповідно і ризик вкладень інвесторами оцінюється вище.

Компенсація розходжень у ліквідності вкладень – на відміну від банківських вкладів (депозитів) оцінюваний об'єкт не може бути швидко перетворений у готівку без істотних втрат у вартості.

Компенсація специфічних ризиків, властивих оцінюваному об'єкту враховує стан справ на оцінюваному об'єкті, його сьогоднішнє і прогнозоване місце на ринку.

Компенсація за місце розташування – враховує можливість експлуатації оцінюваного об'єкта, надані його місцем розташування.

Розрахунок надбавок за ризики, притаманні аналізованому бізнесу, проводиться експертним шляхом. Прийняті в розрахунках діапазони надбавок за кожний із представлених факторів ризику складали від 0% до 5%.

Характеристика ризику	Значення, %
Дуже високий рівень ризику	5
Високий	4
Середній	3
Низький	2
Дуже низький	1
Мінімальний чи відсутній	0

Відповідно до цієї градації, враховуючи, що об'єкти розташовані в аналогічних по можливості одержання прибутку районах, прийняті відповідні однакові значення ризиків стосовно оцінюваного об'єкту:

Складові ставки	Значення, %
Базова ставка	1,65
Індекс інфляції	-1,68
Ризик зміни базової ставки	1
Компенсація розходжень в умовах вкладень	2
Компенсація розходжень у ліквідності вкладень	2
Компенсація специфічних ризиків, що притаманні оцінюваному об'єкту	3
Компенсація за місце розташування	3
Разом	***10,97***

Ризик зміни базової ставки – значення даної складової прийнято на рівні 1,0%, оскільки протягом певного короткого періоду не відбувається суттєвих змін на ринку фінансових послуг.

Компенсація розходжень в умовах вкладень - значення даної складової прийнято на рівні 2,0%, оскільки кризові апогеї на ринку капіталу стабілізувались.

Компенсація розходжень у ліквідності вкладень - нерухомість знову стала досить стабільним хоча і не єдиним об'єктом інвестування, значення даної складової прийнято на рівні 2,0%.

Компенсація специфічних ризиків, що притаманні оцінюваному об'єкту. Значення даної складової прийнято на рівні 3,0%.

Компенсація за місце розташування – об'єкт оцінки знаходиться в периферійній зоні міста, в районі з пожвавленими пасажиропотоками. Значення даної складової прийнято на рівні 3,0%.

Таким чином, у подальших розрахунках використовувалася ставка дисконту 10,97 % для нежитлових приміщень.

Визначення величини орендної ставки

Для визначення величини орендної ставки Оцінювачом був проведений аналіз вторинного ринку оренди подібних приміщень в районних центрах Львівської області.

Практика оціночної діяльності свідчить про достовірність результатів аналізу даних вторинного ринку оренди, що підтверджується високим збігом результатів із фактичною вартістю об'єкта.
Аналогами для обчислення величини орендної ставки можна вважати наступні актуальні пропозиції:

№ ОП	Опис аналога	Джерело інформації	Ціна пропозиції, грн /	Площа діл., кв.м	Вартість 1кв.м, грн	Дата
1	Новий Став, Кам'янка-Бузький район 3 000 грн /міс Оренда приміщення, Окрема будівля Оренди магазину під будівельний магазин с. Новий Став (центр) 84 м.кв. . Поруч є продуктовий магазин і побутової хімії.+38 099 140 54 07	https://www.real-estate.lviv.ua/2162916-commercialproperty-orenda-Novyy_Stav-Kamyanka_Buzkiy.html	3000	84	35,71	22.02.2021
2	Старе Село, Пустомитівський район 8 000 грн /міс Оренда приміщення, Окрема будівля офіс склад виробництво медичне приміщення 5 кімнат 320 кв.м 1 / 2 поверх здається в оренду приміщення , 2 пов, 6 кім. , хороший стан , 2 с/в, кухня .Є можливість купівлі даного приміщення. Уляна +38 067 942 03 90	https://www.real-estate.lviv.ua/2442853-commercialproperty-orenda-Staroe_Selo-Pustomitivskiy.html	8000	320	25,00	24.12.2020
3	Солонка, Пустомитівський район 5 000 грн /міс Оренда приміщення, Нежитловий фонд офіс магазин склад медичне коворкінг приміщення 57 кв.м 2 поверх Приміщення вільного призначення. Якщо Вас цікавить саме ця пропозиція, тоді телефонуйте та вкажіть код менеджеру: 012217 компанія Дуоком +38 098 498 44 14	https://www.real-estate.lviv.ua/2495468-commercialproperty-orenda-Solonka-Pustomitivskiy.html	5000	57	87,72	28.01.2021
4	Шашкевича Оброшине, Пустомитівський район Оренда приміщення, Бізнес-центр офіс магазин склад виробництво медичне приміщення 5 кімнат 400 кв.м 1 поверх Здаються в оренду комерційні приміщення під склад, офіс, виробництво, магазин .... ціна 100 грн м2 , приміщень є декілька , за детальнішою інформацією телефонуйте . Кічак Ліля Михайлівна +38 068 193 15 93	https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/zdatsya-v-orendu-primschennya-v-m-pustomiti-mozhlivo-chastkovo-IDEpIzf.html#04c8f8099e	4000	40	100,00	02.02.2021

Система коригування орендних ставок

Загальні правила застосування коригуючих коефіцієнтів:

- Цінові показники об'єкта порівняння (аналога) зводяться до цінових показників об'єкта експертизи.
- Якщо об'єкт порівняння (аналог) має переваги (кращі характеристики), то цінові показники об'єкта оцінки знижуються;
- Якщо об'єкт порівняння (аналог) має недоліки (гірші характеристики), то цінові показники об'єкта оцінки збільшуються.

Проводяться наступні коригування:

- **на торг** - по опитуваннях фахівців провідних агентств нерухомості дисконт трансакцій (зниження вартості ставок оренди в процесі торгу) для об'єктів комерційної нерухомості на сьогоднішній момент може складати 5 - 10%. Враховуючи величину загальної площі об'єктів порівняння та інших факторів, а також проконсультувавшись із фахівцями ринку нерухомості (маклерами, агентами), Оцінювач вважає за можливе прийняти коригування орендної ставки на торг на рівні «-5%»;

- **на площу** - В практиці оцінки застосовується емпірична формула залежності ринкової вартості від площі об'єкту:

$$\Delta Цпр=(So.пор./So.оц)^{0,1}\times 100,$$

де ΔЦпр – розмір поправки в % до ціни продажу об'єкта порівняння в залежності від його площі, %
So.пор. – площа об'єкту порівняння, $м^2$,
So.оц. – площа об'єкту оцінки, $м^2$

- **місце розташування**. Коректування на фактор місце розташування в межах міста визначались експертним шляхом з врахуванням економічно - планувальних зон міста, в якому знаходиться об'єкт порівняння, відстані до центру міста, наближеності до транспортних магістралей, пасажиропотоків тощо;

- Розташування об'єкта в межах будинку (поверх).

Локальне розташування об'єкта (приміщення) в межах будівлі є важливим ціноутворюючим елементом його вартості. Природно, що об'єкт комерційного використання розташований на першому поверсі користується більшим попитом і відповідно є дорожчим ніж об'єкт розташований на вищих поверхах або в цокольному/підвальному приміщенні. є нерухомого майна, що чим був прийнятий для порівняння має

певні характерні лише йому особливості розташування в межах існуючої забудови вулиці. Розташування об'єкта та орієнтація фасаду об'єкта на першу лінію забудови вулиці зазвичай підвищує рівень комерційної привабливості об'єкта та навпаки об'єкт, який розташований в глибині забудови вулиці (друга чи третя лінія забудови) користується меншим попитом на ринку.

При наявності суттєвих відмінностей, для узгодження існуючих вартісних показників будуть проведені відповідні коригування вартості таких об'єктів, у відповідності до прийнятих нижче критеріїв.

Аналог/Об'єкт оцінки	підвал, цоколь без віконних прорізів, %	цоколь з віконними прорізами, %	серединні поверхи (крім 1-го), %	1-ий поверх, %
підвал, цоколь без віконних прорізів	0	15	20	25
цоколь з віконними прорізами	-15	0	5	10
серединні поверхи (крім 1-го)	-20	-5	0	5
1-ий поверх	-25	-10	-5	0

- на технічний стан (якість оздоблення) приміщень. Стан об'єкта є вагомим ціноутворюючим показником. У даному випадку об'єкти оцінки знаходяться в задовільному та доброму стані. Перехід від одного технічного стану до другого характеризується:

- євроремонт (частково) / добрий стан (після ремонту)+10%
- добрий стан (після ремонту) / добрий +5%
- добрий стан (після ремонту) / задовільний стан +10%.

Об'єкт порівняння / Об'єкт оцінки	Підвал, цоколь без віконних прорізів	Цоколь з віконними прорізами	Середні поверхи (крім 1-го)	1-й поверх
Підвал, цоколь без віконних прорізів	0	-15	-20	-25
Цоколь з віконними прорізами	15	0	-5	-10
Середні поверхи (крім 1-го)	20	5	0	-5
1-й поверх	25	10	5	0

Визначення прогнозованої ставки орендної плати для нежитлових приміщень.

Характеристики та види коректувань	ОО	ОП№1	ОП№2	ОП№3	ОП№4
Вартість 1м2 загальної площі, грн.		35,71	25,00	87,72	100,00
Вартість 1м2 загальної площі, грн. без ПДВ		29,76	20,83	73,10	83,33
корегування на торг		0,95	0,95	0,95	0,95
Вартість 1м^2 після коректування		28,3	19,8	69,4	79,2
Місце розташування об'єкта	**с.Липники**	с.Новий Став, Кам'янка-Бузький р-н	с.Старе Село, Пустомитівський р-н	с.Солонка, Пустомитівський р-н	с.Оброшине, Пустомитівський р-н
Коректування на місце розташування		1	1	0,9	0,9
Вартість 1м^2 після коректування		28,3	19,8	62,5	71,3
Площа, кв.м	**15,1**	84	320	57	40
Коригування на площу		1,13	1,24	1,1	1,07
Вартість 1м^2 після коректування		32,00	24,60	68,80	76,30
Стан об'єкта	**задовільний**	добрий	добрий	добрий	добрий
Коректування на стан		0,9	0,9	0,9	0,9
наявність комунікацій	світло, вода, каналізація	світло, вода, каналізація	світло, вода, каналізація	світло, вода, каналізація	світло, вода, каналізація
корегування на поверховість		1	1	1	1
Вартість після коректування, грн./кв.м		**28,8**	**22,1**	**61,9**	**68,7**
Середньоарифметичне, грн./кв.м (без ПДВ)		**45,4**			
Медіана, грн./кв.м (без ПДВ)		**45,4**			

Аналізуючи дані про орендні ставки, Оцінювач прийшов до висновку, що оцінювані нежилі приміщення площею 15,1 м^2 можуть бути надані в оренду у якості комерційних приміщень за розрахунковою орендною ставкою (медіане значення) 45,4 грн. (без ПДВ) за 1 м^2.

Т.ч., орендна ставка 45,4 грн/кв.м/міс. (без урахування ПДВ) визначена за результатами маркетингових досліджень аналогів і є оптимальною, конкурентноздатною, ринковою, такою, яку дійсно може генерувати об'єкт оцінки.

В результаті проведеного аналізу Оцінювач встановив, що на дату оцінки існує достатня кількість ринкових даних про оренду подібних об'єктів. Ринок оренди подібних об'єктів є достатньо стабільним, без різкого коливання вартостей оренди. Обрані для порівняння об'єкти є рівноцінні за повнотою представлених даних і знаходяться в середньому діапазоні наявних ринкових вартостей оренди та в повній мірі відповідають концепції ринкової вартості, тому Оцінювачем надана однакова питома вага (20%) для кожного об'єкту порівняння.

Враховуючи, що запропонована орендна ставка не є дійсною, а лише рекламною, і як показує практичний досвід орендних відносин (за інформацією операторів нерухомості) при укладанні договорів оренди реальна орендна ставка в результаті торгу менше від запропонованої близько 10 %.

5.3. Розрахунок вартості об'єкта оцінки методом прямої капіталізації

До розрахунку вартості об'єкта методом прямої капіталізації Оцінювачем прийнято ставку капіталізації в розмірі 9,27%, згідно з розрахунком наведеним вище.

Розрахунок проведено в таблиці 5.2.

Таблиця 5.2.

Розрахунок вартості об'єктів оцінки	
Площа, що може бути здана в оренду, кв.м.	**15,10**
Ставка оренди за 1 кв.м., грн. без ПДВ	**45,40**
Потенціальний валовий доход за місяць, грн.	**686**
Коефіцієнт, що враховує недоодержання доходу	0,83
Операційні витрати (8%)	0,92
Середньомісячний прибуток від здачі в оренду, грн..	**523**
Середньомісячний прибуток від здачі в оренду не враховуючи ПДВ, грн.	436
Чистий операційний доход за рік, грн..	**5 235**
Ставка капіталізації.	0,1097
Вартість об'єкту оцінки, визначена з використанням доходного підходу без ПДВ, грн..	47 719
Вартість об'єкту оцінки, визначена з використанням доходного підходу без ПДВ (округлено) становить, грн.:	**47 700**

Відповідно до вимог до надання результатів незалежної оцінки (зважаючи на те що, оцінювач приводить не вартість об'єкта оцінки, а лише судження про її можливий розмір), Оцінювач приводить у звіті округлені значення вартості.

За доходним підходом ринкова вартість об'єкта оцінки із заокругленням становить (без урахування ПДВ):

47 700 (Сорок сім тисяч сімсот) гривень

ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД

Цей підхід базується на принципі, згідно з яким раціональний інвестор перед прийняттям рішення щодо купівлі об'єкта нерухомого майна, аналізує поточні *ринкові пропозиції аналогів*.

З точки зору раціональності та розважливості, він не заплатить за об'єкт більше, ніж існуючий мінімальний рівень цін на аналоги з еквівалентною корисністю.

Застосування порівняльного підходу обумовлює дотримання наступних етапів оціночної процедури:

-вивчення ринку аналогів;
-визначення конкретних об'єктів порівняння;
-перевірка, аналіз інформації щодо відібраних аналогів;
-порівняння об'єктів за певними елементами та категоріями шляхом використання коригуючих коефіцієнтів;
-етап узгодження скоригованих цін та визначення вартості об'єкта за даним підходом.

В якості бази для розрахунку вартості об'єкта цим підходом були використані дані вторинного ринку, значення яких були отримані під час вивчення ринку нерухомості у Львівській області.

Для розрахунку вартості за цим підходом Оцінювачем були використані дані по пропозиціях на об'єкти нерухомого майна з: ***«Ваш Магазин»*** http://vashmagazin.ua/, ***«Львівські оголошення»*** http://aviso.ua/, Ріелтерське бюро ***«Маклер»*** http://www.makler.com.ua, Пропозиції агенцій нерухомості http://neruhomist.lviv.ua/

№ п/п	Об'єкт	Інтернет джерело	Ринкова вартість, дол.	площа	Вартість 1 кв.м. (дол.США/кв.м.)	Дата
1	вул. Лісова, 3, Кліцько, Львівська обл., Городоцький район Продаж приміщення 30 000 у.о. Купити нежитлове приміщення 267 кв.м: Продається нежитлова будівля (колишня столова) призначення різного роду, також розглядаємо здачу в оренду, дет. по тел. +38 063 930 32 31	https://www.real-estate.lviv.ua/1579057-commercialproperty-sale-Klicko-Gorodockiy-Lisova.html	30000	267	112,4	07.09.2020
2	Будівлі м. Пустомити, вул. Заводська, 10 - 1 983 500 грн. Об"єкт - будівлі загальною площею 782,9 кв.м., а саме: адмінбудівля літ."А-3" загальною площею – 698,3 кв.м. триповерхова, котельня-склад літ. "А-1" загальною площею 37.7 кв.м. одноповерхова, склад-гараж літ. "Б" загальною площею 47,2 кв.м. одноповерховий. Рік побудови 70-х років XX ст. Технічний стан опорядження адмінбудівлі задовільний, але потребує косметичного ремонту; технічний стан котельні – складу та складу – гаражу класифікується як незадовільний. Фундамент стрічковий цегляний. Матеріал зовнішніх стін – цегла, висота приміщень 3,2 м (I поверх), та 2,6 м (підвал), перекриття – залізобетонні плити, покрівля – двосхилий, асбестоцементні листи по дерев"яних кроквах, підлоги – дошки, паркет, керамічна плитка, лінолеум; вікна, прорізи (віконні - металопластикові, дерев'яні, дверні – дерев"яні, ДСП. Внутрішнє оздоблення – штукатурка, офарблення водоемульсійними і вапняними фарбами. Зовнішнє облицювання - штукатурка, фасадне офарблення Інженерне забезпечення: автономне опалення (відключене), електро-, водопостачання, каналізація. 0666770329	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/budvl-m-pustomiti-vul-zavodska-10-IDKx3tQ.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1	71481	782,9	91,3	28.02.2021
3	Продам діючий магазин в Новому Роздолі на БАМі, по центральній алеї ,площа 70м, в магазині є вода,світло, та твердопаливний котел, приміщення під охороною. магазин прибутковий, Всі подробиці по телефону 067-313-58-08 Богдан	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-magazin-IDGmKKp.html#dbd76e5e53	5300	70	75,7	12.03.2021
4	Шашкевича Новий Яричів, Кам'янка-Бузький район 40 000 у.о. Продаж приміщення 250 кв.м., Нежитловий фонд Комерційне приміщення вільного планування під будь-який вид бізнес-діяльності,нежитловий фонд в доброму стані яке знаходиться в центральні частині населеного пункту. Людмила +38 097 749 37 10	https://www.real-estate.lviv.ua/2527068-commercialproperty-sale-Novyy_Yarichev-Kamyanka_Buzkiy-Shashkevicha.html	40000	250	160	13.02.2021
5	вул. Острівська, Щирець, Львівська обл., Пустомитівський район Продаж приміщення 22 000 у.о. Купити нежитлове приміщення 150 кв.м: Продаж Приміщення с.Щирець (за Пустомитами), вул.Острівська 106, пл.150м.кв, 1поверхове, окремостояче, можлива надбудова. Знаходиться при трасі! Поруч Залізнична станція. Ділянка 10.3сот кадастровий номер 4623655500:01:002:0032. Під магазин, гуртівню, виробництво. Є містобудівне обгрунтування реконструкції приміщення. Роман +380677591549	https://www.real-estate.lviv.ua/1735205-commercialproperty-sale-Shhirec-Pustomitivskiy-Ostrivska.html	22000	150	146,7	22.12.2020

В даному звіті ціни пропозицій щодо продажу аналогічних об'єктів, що були визначені Оцінювачем за результатами маркетингових досліджень нерухомості у Львівській області, зводяться за допомогою коригуючих коефіцієнтів до конкретних характеристик об'єкта оцінки.

Розрахунок вартості нежитлових приміщень загальною площею 15,1 кв.м., що знаходиться за адресою: Львівська обл., Пустомитівський р., с. Липники, вулиця Поршнянська, будинок 7 шляхом ринкового порівняння з аналогами (порівняльний підхід) Коригування цін пропозицій аналогів:

Параметри	*ОП №1*	*ОП №2*	*ОП №3*	*ОП №4*	*ОП №5*	*Об'єкт оцінки*
Вартість пропозиції, грн.	30000	71481	5300	40000	22000	
Площа, кв.м.	267	782,9	70	250	150	
Вартість дол.США/кв.м.	112,4	91,3	75,7	160,0	146,7	
Коригування на торг	5-20%					

Величина коригування	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Відкоректована вартість	106,8	86,7	71,9	152,0	139,4	
Місцерозтошування	вул. Лісова, 3, Кліцько, Львівська обл., Городоцький район	Будівлі м. Пустомити, вул. Заводська, 10	Новому Роздолі на БАМі, по центральній алеї	Шашкевича Новий Яричів, Кам'янка-Бузький район	вул. Острівська, Щирець, Львівська обл., Пустомитівський район	с.Липники
Величина коректування	0%	0%	0%	0%	0%	
Відкоректована вартість кв.м	106,8	86,7	71,9	152,0	139,4	
Площа, кв.м.	267	782,9	70	250	150	15,1
Величина коректування	22%	23%	14%	24%	18%	
Відкоректована вартість кв.м	130,3	106,6	82,0	188,5	164,5	
Коректування на матеріал стін	цегла, з/бетон	цегла, з/бетон	цегла, з/бетон	цегла, з/бетон	цегла, з/бетон	цегла, з/бетон
Величина коректування	0%	0%	0%	0%	0%	
Відкоректована вартість кв.м	130,3	106,6	82	188,5	164,5	
Технічний стан будівлі	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
Величина коректування	0%	0%	0%	0%	0%	
Відкоректована вартість кв.м	130,3	106,6	82	188,5	164,5	
Наявність комунікацій	потр.рем	світло, вода, каналізація	світло, вода, опалення	світло, вода, каналізація	немає	світло, вода, каналізація
Величина коректування	10%	0%	0%	0%	10%	
Відкоректована вартість кв.м	143,3	106,6	82	188,5	181	
Поверх розташування	1 пов	1 пов	1 пов	1 пов	1 пов	1 пов
Величина коректування	0%	0%	0%	0%	0%	
Відкоректована вартість кв.м	143,3	106,6	82,0	188,5	181,0	
Призначення (використання)	магазин	адміністративне	магазин	магазин	магазин	стомат кабінет
Величина коректування	-5%	0%	-5%	-5%	-5%	
Відкоректована вартість кв.м	136,1	106,6	77,9	179,1	172,0	
Медіане значення, дол.США/кв.м.	**З ПДВ**	**138,2**	**БЕЗ ПДВ**	**115,2**		
Середнє арифметичне значення, дол.США/кв.м.	**З ПДВ**	**140,3**	**БЕЗ ПДВ**	**116,9**		
Площа загальна, кв.м.		**15,1**				
Ринкова вартість в дол.США/кв.м.		**1 740**				
Ринкова вартість в дол.США/кв.м.			**48283**			

***Поправка на торг* – коригування щодо можливості знизити початкову ціну пропозицій.**

Торг – процес оптимізації ціни шляхом звичайної домовленості між продавцем та покупцем.

Під можливістю торгу *мається на увазі реальна можливість знизити початкову ціну пропозицій, що, як правило, є завищеною. Завищення обумовлюється необхідністю компенсувати комерційні та валютні ризики, а також зумовлене можливими ризиками реалізації, кон'юнктурою ринку, фінансовим станом фірм, що пропонують об'єкт нерухомого майна тощо. Величина завищення, відповідно й можливої знижки, зазвичай, становить 5-20%. В даному випадку Оцінювач бере до уваги значення на рівні -10% враховуючи політичну та економічну нестабільність у країні.*

Коректування на різницю в площі

В практиці оцінки застосовується емпірична формула залежності ринкової вартості від площі об'єкту:

$$\Delta Цпр=((So.пор./So.оц)^{0,1}-1)*100,$$

де ΔЦпр – розмір поправки в % до ціни продажу об'єкта порівняння в залежності від його площі, %
So.пор. – площа об'єкту порівняння, м²,
So.оц. – площа об'єкту оцінки, м²

Коригування за локалізацією розташування приміщень об'єкта в будівлі.

Аналоги порівняння №1-5 – нежитлові приміщення, що розміщені на 1-х поверхах, відповідно ОО перебуває на першому поверсі коригування відповідно не проводимо.

Коригування за загальним технічним станом.

Технічний стан - також суттєво впливає на вартість нерухомості. Цілком очевидно, що нерухомість, яка має добрий технічний стан, коштує дорожче, ніж аналогічна, але така, що потребує ремонт. (див. стор. 217 підручник під редакцією Маркуса Я.І. «Посібник з оцінки бізнесу в Україні»). Перехід від одного технічного стану до другого характеризується:

Євроремонт (частково) / добрий стан (після ремонту)	*+10%*
добрий стан (після ремонту) / добрий	*+5%*
добрий стан (після ремонту) / задовільний стан	*+10%*

Коригування за наявністю комунікацій.

Коректування на наявність комунікацій. Згідно «Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів 27.01.2006 N 18/15/21/11» підключення газопроводу та водопроводу підвищує вартість на 5% по кожному виду.

Коригування за місцезнаходженням.

Місцерозташування – фактор, що суттєво впливає на вартість нерухомості. Цілком очевидно, що нерухомість, яка знаходиться в центральній частині населеного пункту, користується більшим попитом та, відповідно, має значно більшу вартість, ніж та, що знаходиться на периферії чи околиці. На вартість нерухомості також суттєво впливають розташування відносно основних транспортних та пішохідних потоків та їх інтенсивність, наближеність до вулиць містоформуючого значення або магістральних шляхів, зручність транспортного сполучення, пішохідна доступність, відстань до зупинок громадського транспорту, якість під'їзних шляхів, наявність місця для стоянки автотранспорту.

Коригування на локальне розташування. Об'єкт оцінки розташований на мансарді будівлі ОП №№1-5 на другому, відповідно по даній категорії проводимо коригування на рівні -5%.

ПРАКТИКА ОЦЕНКИ 29

кой привлекательности типичных помещений отличающихся по характеристике местоположения в пределах объекта недвижимости. В ходе исследования рынка офисной недвижимости выявлены основные закономерности формирования цены недвижимости в зависимости от расположения встроенных помещений в пределах здания (см. табл. 3.3).

Корректировка на нахождение объектов офисной недвижимости в пределах здания

Таблица 3.3

Объект сравнения / Объект оценки	подвал, цоколь без оконных проемов	цоколь с оконными проемами	средние этажи (кроме 1-го)	1-й этаж
подвал, цоколь без оконных проемов	0	-15	-20	-25
цоколь с оконными проемами	15	0	-5	-10
средние этажи (кроме 1-го)	20	5	0	-5
1-й этаж	25	10	5	0

Ціновий показник, що визначений Оцінювачем за вартість кв.м.: 92,4 у.о.

Відповідно до пункту 20 НСО № 2, узгодження отриманих величин порівняння здійснюється:

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

Ринкова вартість об'єкта оцінки, що визначена порівняльним підходом із заокругленням становить(без урахування ПДВ):

48 300 (Сорок вісім тисяч триста) гривень

IV. Інтерпретація отриманих результатів та висновок про вартість майна

Кожен з підходів дає різні вартісні показники. Порівняння методів дозволяє зважити їх переваги, а також недоліки й встановити єдину кінцеву вартість на підставі даних того методу, що вважається Оцінювачем найбільш об'єктивним.

При зведенні результатів перш за все враховується можливість конкретного методу об'єктивно, коректно відобразити ринкову ситуацію, мету проведення оцінки.

В процесі визначення вартості об'єкта Оцінювачем були застосовані наступні оціночні підходи, за допомогою яких були отримані такі результати:

Підхід / метод	Результат, що отриманий при застосуванні певного методу
Доходний підхід	47 700 грн.
Порівняльний підхід	48 300 грн.

Отримані результати мають розбіжність та вимогають узгодження.

Розбіжність, яка виникла між результатами оцінки різними підходами, пояснюється тим, що в основу покладено різні принципи оцінки.

Підхід з точки зору доходності відображає ту граничну вартість, більше за яку не буде сплачувати потенційний інвестор, розраховуючи на типове використання об'єкта і на прийняті ставки доходності.

Порівняльний підхід відображає ту ціну, яка може виникнути на ринку з врахуванням всіх тенденцій ринку, специфіки об'єкта та переваг, які можуть виникнути у Покупця.

Спираючись на аналіз даних про об'єкт оцінки, його фізичний стан, особливості місцерозташування, враховуючи кон'юктуру ринку, експерт прийшов до висновку, що найбільш ймовірно відображає вартість об'єкта на дату оцінки, вартість, яка отримана в рамках порівняльного та доходного підходів.

В умовах розвинутого ринку підхід порівняння продажу дає найбільш реальний результат. Ринок нежитлових приміщень, що реалізуються на ринкових засадах, у Львівській області досить розвинутий. Проте даний вид вартості має чітко виражену залежність від функціонального використання об'єкту. В даному випадку оцінці підлягає об'єкт який буде з точки зору найкращого використання використовуватися під магазин, що відповідає об'єктам порівнняня.

Враховуючи все вищесказане, досить точно можна стверджувати, що вартість об'єкту оцінки заокруглено складає:

Ринкова вартість нежитлових приміщень загальною площею 15,1 кв.м.,
що знаходиться за адресою: Львівська обл., Пустомитівський р.,
с. Липники, вулиця Поршнянська, будинок 7 із заокругленням становить (без урахування ПДВ)
48 300 (Сорок вісім тисяч триста) гривень

З А Я В А

Я, базуючись на своїх знаннях і впевненості, стверджую, що:

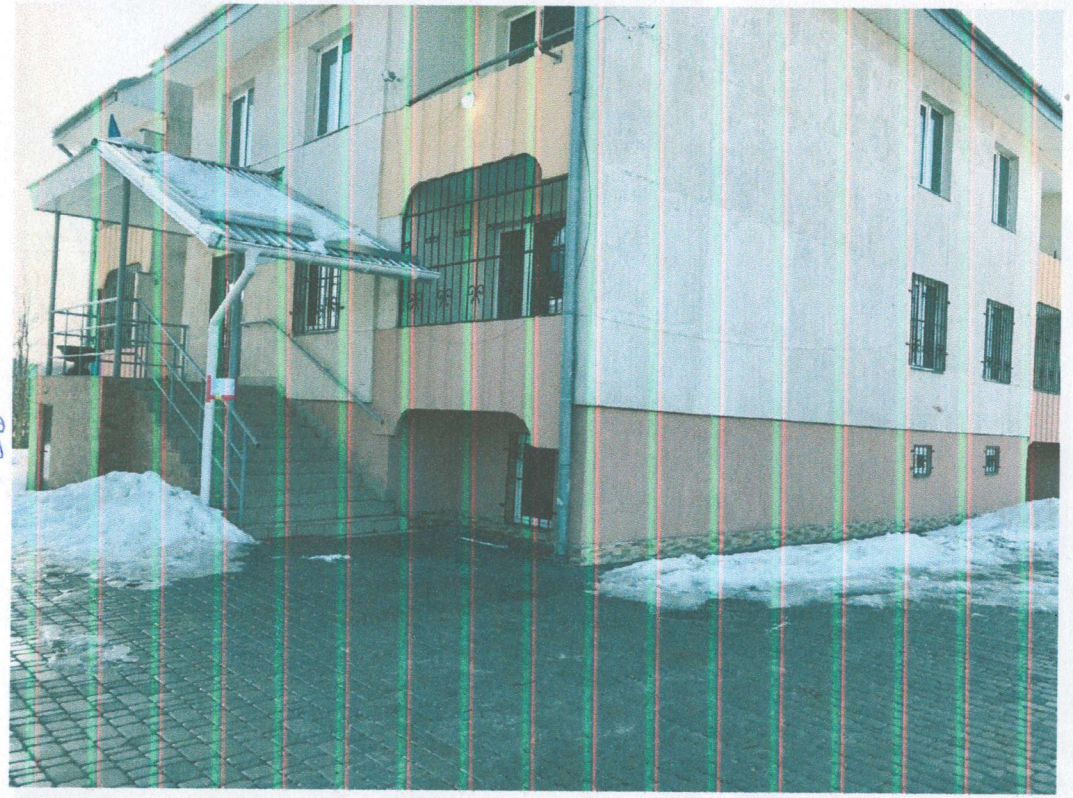
- *фактичні дані наведені в Звіті є вірними;*
- *наведений аналіз і висновки обмежуються лише наведеними в Звіті висновками і обмежувальними умовами і є моїм власним судженням;*
- *в мене немає специфічних поточних і очікуваних інтересів в оцінюваному об'єкті, особистої заінтересованості в результатах оцінки і будь – якого упередження щодо будь-якої заінтересованої сторони;*
- *розмір мого гонорару не пов'язано ніякою мірою з визначенням завчасно обумовленої вартості або обумовленим порядком її визначення, з моїм судженням про вартість взагалі, з будь-якою іншою подією;*
- *мій Звіт підготовлено у відповідності до Норм професійної діяльності оцінювача, Національного стандарту N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" та Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна»;*
- *я особисто виконав інспекцію об'єкту, що був предметом цього Звіту;*
- *ніхто не надавав мені професійної допомоги;*

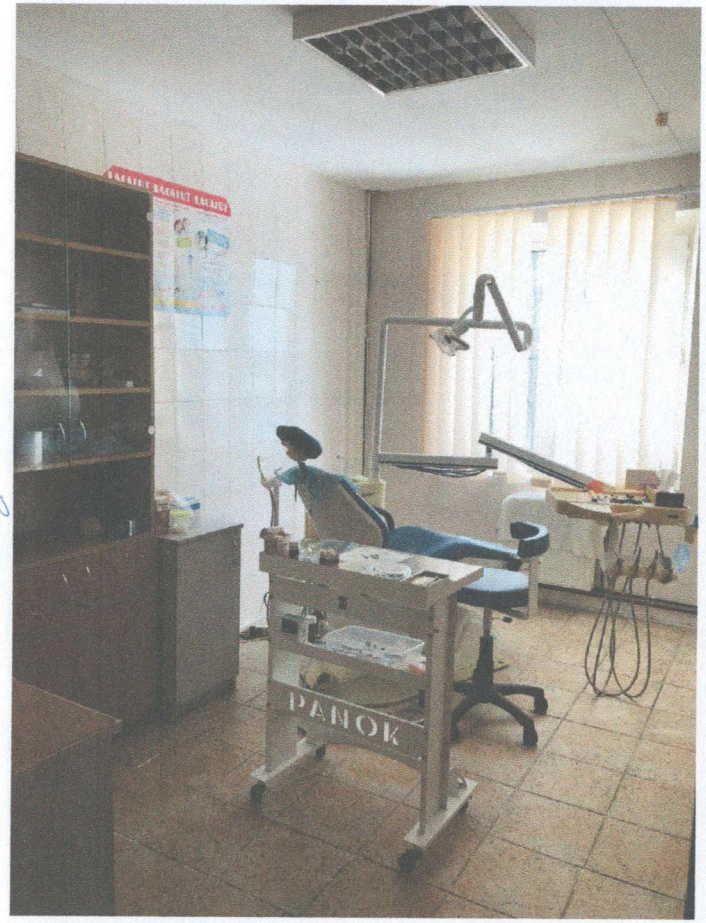
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 121/19 від 15.02.2019р., виданий суб`єкту підприємницької діяльності Бублику Андрію Романовичу Фондом державного майна України.

Оцінювач _____ А.Бублик

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 121/19 від 15.02.2019р.
Свідоцтво № 8067 від 02.02.2010 р. про реєстрацію оцінювача в Державному реєстрі оцінювачів
Кваліфікаційне Свідоцтво Оцінювача МФ№ 7326 від 19.12.2009р.

ДОДАТКИ




PANOK

ПОВЕРХОВИЙ ПЛАН 1:100, ~~(200)~~

ТЕХНІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Загальна площа 787.8 кв.м. Висота приміщень 2.80 м.

Відновлена вартість _____ грн.

матеріал зовнішніх стін збет. панелі матеріал перекриття збетон

Обладнано:

водопроводом (холодним, гарячим), каналізацією, газопостачанням, опаленням місцевим (вказати яким)

електроосвітлення, радіотрансляційною мережею, сміттєвідводом, ліфтом

Склав: Ковальська **Перевірив:** Замуко

( ) дата ( ) дата

ТОВ «Український папір»

УКРАЇНА **UKRAINE**

ОБЛАСНЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ РАДИ «БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ТА ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ»

Затверджено наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству № 56 від 15.09.1992 р.

Область Львівська

Місто (селище, село) Липники

Район Буськомитівський

Інвентарний номер

Реєстровий номер

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на одноповерховий літ. „А-г"

за адресою: м. Липники

вул. Горинницка **, №** 7

Об'єкт нерухомого майна зареєстрований _____

На праві _____ власності
(приватної, спільної (сумісної часткової)

на підставі _____

і записаний у реєстрову книгу № _____ за № _____

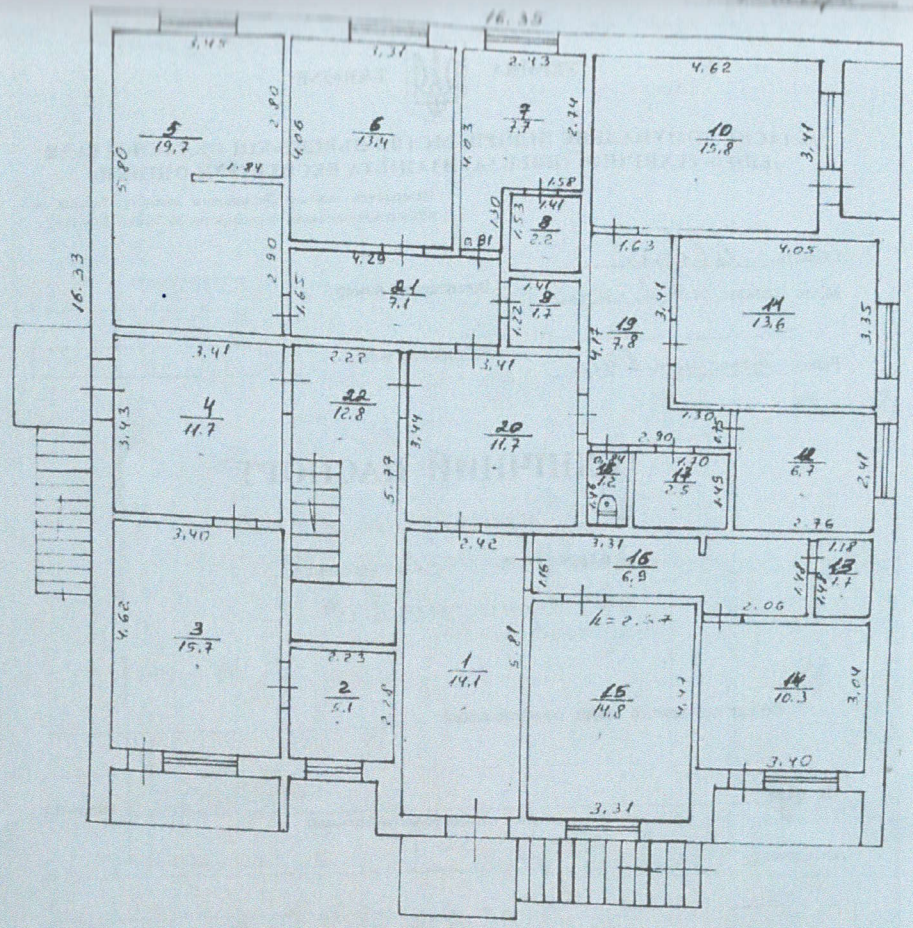
від «____» _____ 201__ р.

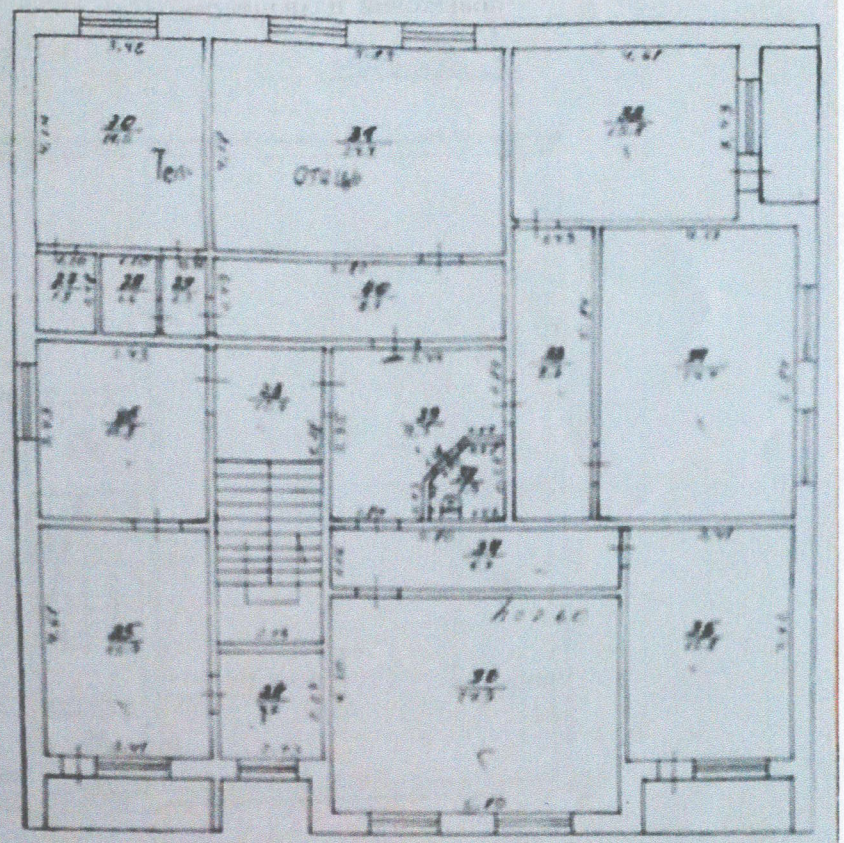
Паспорт складений « 14 » 12 2012 р.

М.П. **Директор** Т.Назарчук

До відома власника:

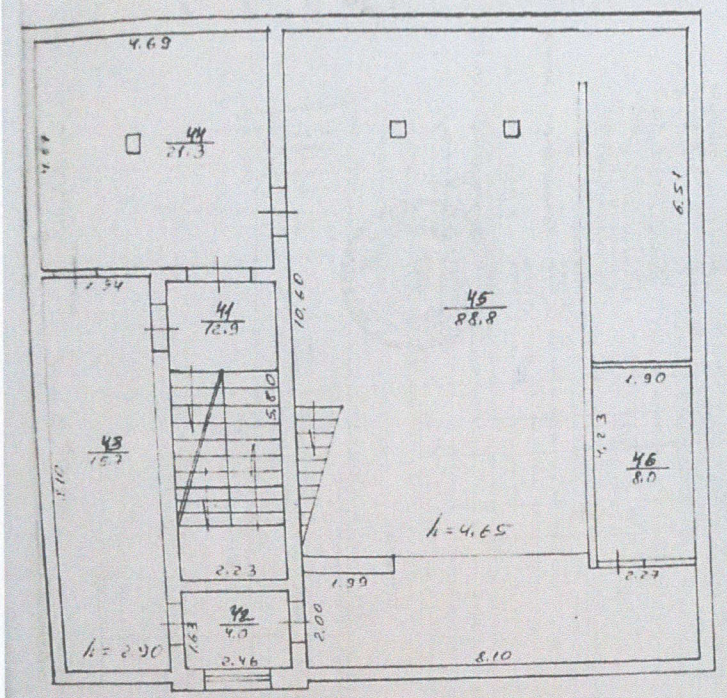
1. Технічний паспорт є доказом до свідоцтва про право власності на об'єкт нерухомого майна.
2. Переоформлення технічного паспорту проводиться в зв'язку з перепланованням та переобладнанням приміщень


16.33
5
19,2
6
13,4
7
7,7
10
15,8
8
2,2
21
7,1
9
1,7
14
13,6
19
7,8
4
11,7
22
12,8
20
11,7
12
6,7
3
15,7
2
5,1
1
14,1
16
6,9
15
14,8
14
10,3
13
1,7

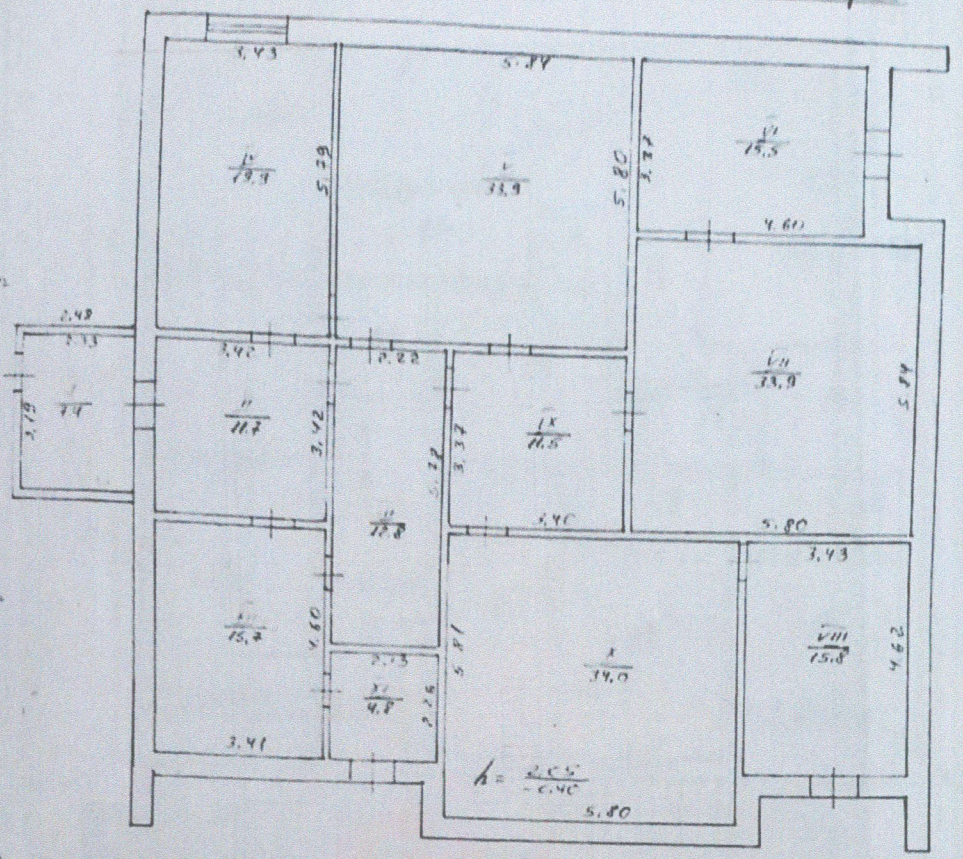


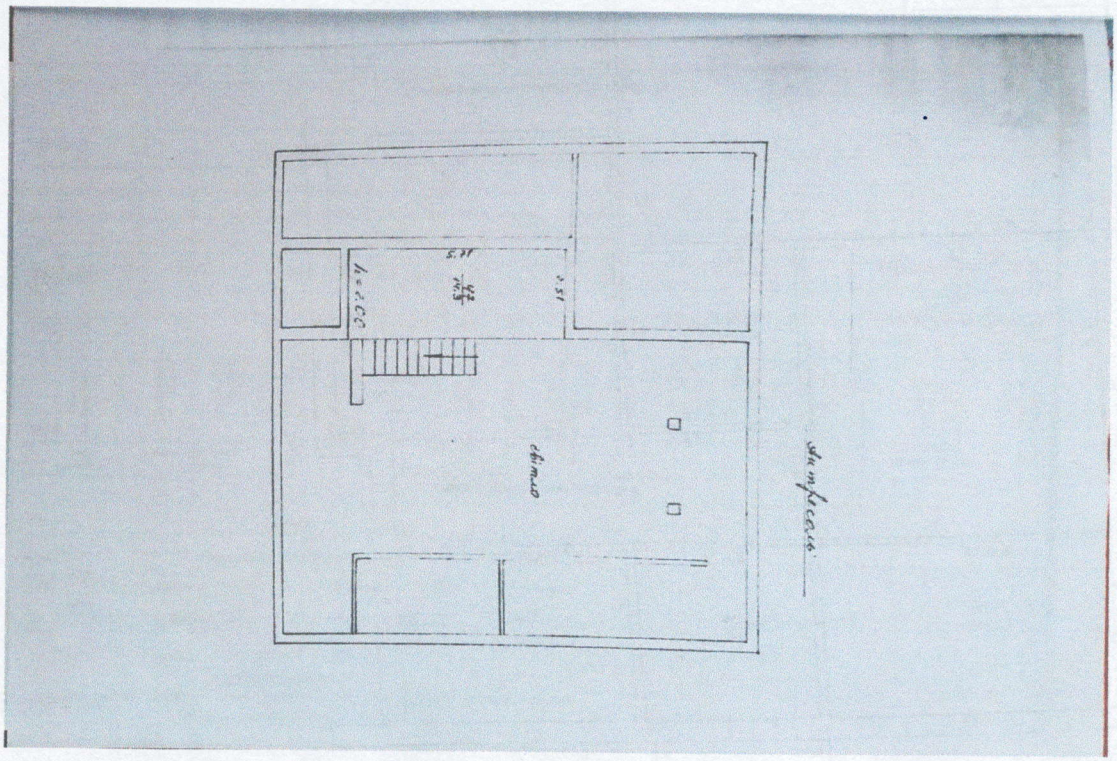
+150,4 м2

Мансарда



Цокольний поверх




5.71
15.2
2.32
4.71
2.32
2.71
2.71
2.32
2.32
2.71
2.71
2.32
2.32
2.71
2.71
2.32

https://www.real-estate.lviv.ua/1579057-commercialproperty-sale-Klicko-Gorodockiy-Lisc

Показ оголошення призупинено - знайдіть схожі оголошення у розділі: продаж нежитлових приміщень в м. Кліцько

Продаж комерційна · Городоцький · Кліцько

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на нежитлову будівлю

за адресою: м. с. Кліцько

вул. Лісова, № 3

Об'єкт нерухомого майна зареєстрований

На праві власності

на підставі

Переглянути фото

Лісова

Кліцько, Городоцький район

30 000 $

Продаж приміщення, Нежитлове приміщення

приміщення

267 кв.м

30 соток

Продається нежитлова будівля (колишня столова) призначення різного роду, також розглядаємо здачу в оренду, дет. по тел.

Зв'язатись з власником

Купити нежитлове приміщення, Нежитлове приміщення 267 кв.м:

- Тип: Нежитлове приміщення
- Тип будівлі: Нежитловий фонд
- Ціна: 831 300 грн
- Ціна $: 30 000$
- Загальна площа: 267 кв.м
- Площа ділянки: 30 соток
- Поверховість: 1
- Матеріал стін: цегла
- Днів на сайті: 728
- Оновлено: 07.09.2020
- Код: 1579057

Приміщення без посередників

Приміщення такої площі чудово підійде для команди співробітників кількістю 50 - 150 осіб.

Будинок на Жовківській

Відкрити >

КОМПАНЬЙОН

КВАРТИРИ

https://www.real-estate.lviv.ua/2527068-commercialproperty-sale-Novyy_Yarichev-Kam

Продаж комерційна · Камянка-Бузький · Новий-Яричів

Переглянути фото

Шашкевича

Новий Яричів, Кам'янка-Бузький район

40 000 $

Продаж приміщення, Нежитловий фонд

офіс магазин кафе, ресторан склад виробництво медичне коворкінг приміщення

250 кв.м

1 / 1 поверх

Комерційне приміщення вільного планування під будь-який вид бізнес-діяльності,нежитловий фонд в доброму стані яке знаходиться в центральні частині населеного пункту.

Зв'язатись з агентом

Купити комерційну нерухомість 250 кв.м:

- Тип будівлі: Нежитловий фонд
- Ціна: 1 109 000 грн
- Ціна $: 40 000$
- Загальна площа: 250 кв.м
- Поверх: 1
- Поверховість: 1
- Стан: відмінний
- Матеріал стін: цегла
- Днів на сайті: 29
- Оновлено: 13.02.2021
- Код: 2527068

Мене цікавить об'єкт за адресою: вул. Шашкевича, Новий Яричів, Львівська обл., Кам'янка-Бузький

Я не робот

Зв'язатись з агентом

Людмила

+38 097 749 37 10

Штучні квіти на Великдень

Безкоштовна доставка

Детальніше

https://www.real-estate.lviv.ua/1735205-commercialproperty-sale-Shhirec-Pustomitivsk

Показ оголошення призупинено - знайдіть схожі оголошення у розділі: продаж комерційної нерухомості в м. Щирець

Острівська

Щирець, Пустомитівський район

22 000 $

Продаж приміщення, Нежитловий фонд

приміщення

150 кв.м | 10 соток | 1 / 1 поверх

Продаж Приміщення с.Щирець (за Пустомитами), вул.Острівська 106, пл.150м.кв, 1поверхове, окремостояче, можлива надбудова. Знаходиться при трасі Поруч Залізнична станція. Ділянка 10.3сот кадастровий номер 4623655500:01:002:0032. Ціна продажу 22000$, Під магазин, гуртівню, виробництво. Є містобудівне обгрунтування реконструкції приміщення.

Зв'язатись з агентом

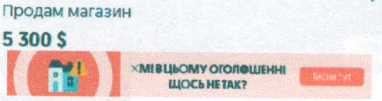
Купити комерційну нерухомість 150 кв.м:

- Тип будівлі: Нежитловий фонд
- Ціна: 609 700 грн
- Ціна $: 22 000$
- Загальна площа: 150 кв.м
- Площа ділянки: 10 соток
- Поверх: 1
- Поверховість: 1
- Стан: середній
- Днів на сайті: 607
- Оновлено: 22.12.2020
- Код: 1735205

https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-magazin-IDGmKKp.html#dbd76e5e53

Продам магазин

5 300 $



РЕКЛАМУВАТИ ПІДНЯТИ

Опис

https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/budvl-m-pustomiti-vul-zavodska-10-IDKk3tQ.htm 50%

Користувач

Сергей

Усі оголошення автора

066 677 6329

Місцезнаходження

Пустомити,

Будівлі м. Пустомити, вул. Заводська, 10

1 983 500 грн.

Є ПОРУШЕННЯ В ОГОЛОШЕННІ? ПИСИ ТУТ

Рекламувати Підняти

Бізнес | Тип нерухомості: Окрема будівля | Загальна площа: 782.90 м²

Опис

Об'єкт розташований у середньому частині міста Пустомити Львівської області. Частина до зупинки громадського транспорту наближено 200 м. Частина автошляхами до автовокзалу станції наближено 800 м. Проїзд від автошляхами до міста межах області наближено 8 км до центру міста Львів. Район, в якому розташований об'єкт, розвинений і обладнаний всіма необхідними інженерними комунікаціями. Інженерні забезпечення об'єкта здійснюється від загальноміських мереж. Доступні інженерні комунікації: альтернативні мережі, водопровід, мережі каналізації, теплопункт.

Об'єкт - будівлі загальною площею 782.9 кв.м. в складі двох-будівля літ. "А-3" загальною площею – 698.3 кв.м. триповерхові, «стельмаш-білка» літ. "А-1" загальною площею 37.7 кв.м. одноповерхові, склад-гараж літ. "Б" загальною площею 47.2 кв.м. одноповерховий. Як побудовані 70-х років XX ст. Технічний стан-задовільний. Для будівлі загальний вид потребує косметичного ремонту: технічний стан-котлован – складу 18 складу – ґрунту, кліс-фундамент не завершений.

Фундамент стрічковий цегляний. Матеріал зовнішніх стін – цегла, висота приміщень 3.2 м (1 поверх), та 2.6 м (підвал), перекриття – залізобетонні плити, покрівля – двосхилий, асбестоцементні листи по дерев'яних кроквах. Підлоги – дошки, паркет, керамічна плитка, оконечні вхід, подвійні (вікна) – металопластикові, двері внутрішні – двері дерев'яні, ДСП. Внутрішнє оздоблення – штукатурка. Оздоблення зовнішнє – штукатурка, фарбування. Зовнішнє облицювання – штукатурка, фасадне оздоблення інженерне забезпечення: автономне опалення (відсутнє), електро-, водопостачання, каналізація.

Відомості про земельну ділянку: Земельна ділянка площею 0.1997 га, кадастровий номер 4623610100:01:004:0201 перебуває у користуванні Головного управління статистики у Львівській області на підставі державного акту на право постійного користування, серія ЯГ № 448928 від 01.01.2001. Державна реєстрація речового права на нерухоме майно 03.07.2019. Категорія земель – Землі житлової та громадської забудови, вид використання – Обслуговування багатоквартирної споруди. Частина земельної ділянки обтяжена сервітутом. Суть якого полягає у земельному праві проїзду, мешкання та проїзду легкового автотранспорту на прилеглому ділянці Рабарчук М.М. Власник земельної ділянки зобов'язаний проводити використання території у межах охоронних зон цих мереж за погодженням експлуатуючих інженерно-експлуатуючих служб та забезпечувати доступ цих служб для їх експлуатації.

Пам'ятники з граніту у Львові

Вічність

Відкрити

https://www.real-estate.lviv.ua/2162916-commercialproperty-orenda-Novyy_Stav-Kamyan 57%

нерухомість львова | Місто, Район, Вулиця, ID | Продаж | Оренда | Подобово | Більше | Додати оголошення | Увійти

Оренда комерційна · Кам'янка-Бузький · Новий-Став

ID 2162916

Ваше ім'я*

Телефон

E-mail

Мене цікавить об'єкт за адресою: Новий Став, Львівська обл., Кам'янка-Бузький район Код: 2162916

Я не робот

Зв'язатись з власником

+38 099 140 54 07

Новий Став, Кам'янка-Бузький район

3 000 грн /міс

Оренда приміщення, Окрема будівля

магазин

2 кімнати | 84 кв.м | 1 / 1 поверх

Оренди магазину під будівельний магазин с. Новий Став (центр) 84 м.кв. . Поруч є продуктовий магазин і побутової хімії.

Зв'язатись з власником

Зняти комерційну нерухомість 84 кв.м.

- Тип будівлі: Окрема будівля
- Кімнат: 2
- Поверх: 1
- Стан: середній
- Днів на сайті: 254
- Код: 2162916
- Ціна: 3 000 грн
- Загальна площа: 84 кв.м
- Поверховість: 1
- Матеріал стін: цегла
- Оновлено: 22.02.2021

Львів, 2к, 100м²

65 000 USD

Перевірений рієлтор

Докладніше

https://www.real-estate.lviv.ua/2495468-commercialproperty-orenda-Solonka-Pustomiti... 67%

нерухомість львова | Місто, Район, Вулиця, ID | Продаж | Оренда | Подобово | Більше | Додати оголошення | Увійти

Оренда комерційна - Солонка

ID 2495468

Ваше ім'я
Телефон
E-mail
Мене цікавить об'єкт за адресою: Солонка, Львівська обл., Пустомитівський район Код: 2495468
Я не робот
Зв'язатись з агентом

компанія Дуоком
+38 098 498 44 14

Солонка, Пустомитівський район

5 000 грн /міс
Оренда приміщення, Нежитловий фонд

офіс магазин склад медичне коворкінг приміщення

57 кв.м | 2 поверх

Приміщення вільного призначення. Якщо Вас цікавить саме ця пропозиція, тоді телефонуйте та вкажіть код менеджеру: 012217

Зв'язатись з агентом

Зняти комерційну нерухомість 57 кв.м:

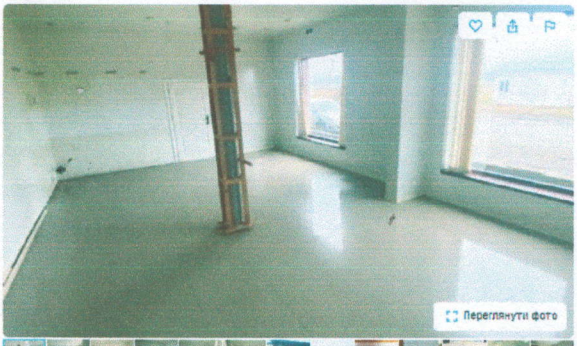
- Тип будівлі: Нежитловий фонд
- Ціна: 5 000 грн
- Загальна площа: 57 кв.м
- Поверх: 2
- Днів на сайті: 45
- Оновлено: 28.01.2021
- Код: 2495468

https://www.real-estate.lviv.ua/2504462-commercialproperty-orenda-Obroshinoe-Puston... 67%

нерухомість львова | Місто, Район, Вулиця, ID | Продаж | Оренда | Подобово | Більше | Додати оголошення | Увійти

Оренда комерційна - Пустомитівський - Оброшине

ID 2504462



Ваше ім'я
Телефон
E-mail
Мене цікавить об'єкт за адресою: вул. Шашкевича, Оброшине, Львівська обл., Пустомитівський район
Я не робот
Зв'язатись з агентом

Кінах Ліля Михайлівна
+38 068 193 15 93

Шашкевича

Оброшине, Пустомитівський район

5 000 грн /міс
Оренда приміщення, Бізнес-центр

офіс магазин склад виробництво медичне приміщення

5 кімнат | 400 кв.м | 1 поверх

Здаються в оренду комерційні приміщення під склад, офіс, виробництво, магазин .... ціна 100 грн м2 , приміщень є декілька , за детальнішою інформацією телефонуйте .

Зв'язатись з агентом

Зняти комерційну нерухомість 400 кв.м:

- Тип будівлі: Бізнес-центр
- Ціна: 5 000 грн
- Кімнат: 5
- Загальна площа: 400 кв.м
- Поверх: 1
- Стан: потребує ремонту
- Днів на сайті: 40
- Оновлено: 02.02.2021
- Код: 2504462

https://www.real-estate.lviv.ua/2442853-commercialproperty-orenda-Staroe_Selo-Pusto

нерухомість львова

Місто, Район, Вулиця, ID | Продаж | Оренда | Подобово | Більше | Додати оголошення | Увійти

Оренда комерційна · Пустомитівський · Старе-село

ID 2442853

Ваше ім'я

Телефон

E-mail

Мене цікавить об'єкт за адресою: Старе Село, Львівська обл., Пустомитівський район

Я не робот

Зв'язатись з агентом

Уляна
+38 067 942 03 90

Старе Село, Пустомитівський район

8 000 грн /міс

Оренда приміщення, Окрема будівля

офіс склад виробництво медичне приміщення

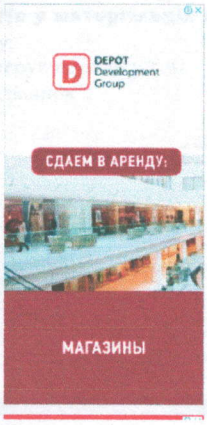
5 кімнат | 320 кв.м | 1 / 2 поверх

здається в оренду приміщення , 2 пов, 6 кім. , хороший стан , 2 с/в, кухня .Є можливість купівлі двного приміщення.

Зв'язатись з агентом

Зняти комерційну нерухомість 320 кв.м:

- Тип будівлі: Окрема будівля
- Кімнат: 5
- Поверх: 1
- Стан: середній
- Днів на сайті: 80
- Код: 2442853
- Ціна: 8 000 грн
- Загальна площа: 320 кв.м
- Поверховість: 2
- Матеріал стін: цегла
- Оновлено: 24.12.2020



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1326 "19" грудня 2009 р.

Засвідчує про те, що **Бублик Андрій Романович**

успішно склав(склала) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 19 грудня 2009 р., протокол № 40) та підтверджує його(її) достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна "**Оцінка об'єктів у матеріальній формі**" та спеціалізаціями в межах напряму:
"Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. експертна грошова оцінка земельних ділянок".

В. о. Голови
Фонду державного майна України
Д. М. Парфененко

Президент
Міжнародного інституту бізнесу
В. М. Заболотний

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ВСП "НН ІНСТИТУТ ПІДПРИЄМНИЦТВА ТА ПЕРСПЕКТИВНИХ ТЕХНОЛОГІЙ НУ "ЛЬВІВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1922 - ПК **"05" грудня 2019 року**

Видане **Бублику Андрію Романовичу**
(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напряму: *1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них".*

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

Голова Екзаменаційної комісії (підпис) **С.А.Булгакова** (ініціали, прізвище)
М. П.

Директор ВСП "НН Інститут підприємництва та перспективних технологій НУ "Львівська політехніка" (підпис) **Й. Я. Хром'як** (ініціали, прізвище)
М. П. (за наявності)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 02 липня 2010 р. № 8067

Видане Бублику Андрію Романовичу на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 19.12.2009 МФ № 7326, виданого Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу, та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямами:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

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

☒ 1.2. Оцінка машин і обладнання.

☒ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.

☒ 1.4. Оцінка літальних апаратів.

☒ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.

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

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

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

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

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

М.П.

В.о. заступника Голови Фонду О.Шмуляр

* Непотрібне закресли ☒

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 127

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "15" липня 2019 р.

Виданий **Бублику Андрію Романовичу**

(найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи - підприємця)

Реквізити суб'єкта господарювання **81173, Львівська обл., Пустомитівський район, с. Лани**

(місцезнаходження, місце проживання)

2996618877

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це органам контролюючого органу і мають відмітку у паспорті))

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність 1.Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

(заповнюється за необхідності)

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

(заповнюється за необхідності)

Строк дії з "15" липня 2019 р. до "15" липня 2022 р.

В. о. Голови Фонду В. Трубаров