

ТОВ "УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ"

01054, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 55

тел.: (044) 278-03-67

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Директор ТОВ

«УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ»

В.В. Сасенко

20 жовтня 2022 р.



ЗВІТ про оцінку майна СУНв 10/02

Нежитлові приміщення та споруди, загальною площею 78,0 кв.м,
що належать Чернеччинській сільській раді Охтирського району

Сумської області та розташовані за адресою:

Сумська область, Охтирський р., м. Охтирка, вул.

Незалежності, буд. 16

Дата оцінки

30 вересня 2022 року

2022 р.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник оцінки	Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області
Власник	Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області
Суб'єкт оціночної діяльності	ТОВ «УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ», 01054, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 55, яке діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності № 92/20 від 10.02.2020 р., виданого ФДМУ
Оцінювач	Олійник Борис Володимирович: Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №8211 від 15.10.2013, видане ФДМУ та ТОВ «НКЦ «Експерт-Л». тел. +38095-257-26-55
Підстава для проведення оцінки	Договір між Замовником та СОД № СУНв 10/02
Назва об'єкту та його коротка характеристика	Нежитлові приміщення та споруди, загальною площею 78,0 кв.м. Технічний стан – ветхий
Адреса об'єкту	Сумська область, Охтирський р., м. Охтирка, вул. Незалежності, буд. 16
Мета оцінки	Визначення ринкової вартості для продажу на електронному аукціоні
Дата оцінки	30 вересня 2022 року
Дата завершення складання звіту	20 жовтня 2022 року
Вид вартості, що визначається	Ринкова вартість
Використані методичні підходи	Витратний
Ринкова вартість об'єкту оцінки, гривні, без ПДВ	62 060 (шістдесят дві тисячі шістдесят)

В тому числі:

№ з/п	Найменування	Літера плану	Площа, м²/п.м.	Ринкова вартість, грн. без ПДВ
1	Гараж (машино-місце) №1	А	37,8	29190
2	Гараж (машино-місце) №2	А	21,9	12300
3	Гараж (машино-місце) №3	А	18,3	9820
4	Огорожа	-	30,0	10750
	Разом:		-	62060

Оцінювач

**Директор ТОВ
«УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ»**

Сертифікат Суб'єкта оціночної діяльності та кваліфікаційне свідоцтво оцінювача чинні на дату оцінки та період складання звіту.



Б.В. Олійник

В.В. Сасенко

ЗМІСТ

- 1 ВСТУП
- 2 ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ
- 3 ОСНОВНІ ОБМЕЖЕННЯ ТА ПРИПУЩЕННЯ
- 4 ВИЗНАЧЕННЯ БАЗИ ОЦІНКИ
- 5 ІДЕНТИФІКАЦІЯ МАЙНОВИХ ПРАВ
- 6 ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ
- 7 ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ, ОПИС ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ
- 8 ОПИС ТА АНАЛІЗ ЗІБРАНИХ І ВИКОРИСТАНИХ ВИХІДНИХ ДАНИХ
- 9 ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ
- 10 АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО, КРАЩОГО ТА НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ
- 11 АНАЛІЗ РИНКУ
- 12 ОЦІНОЧНІ ПРОЦЕДУРИ
- 13 МЕТОДОЛОГІЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ
- 14 ВИБІР МЕТОДОЛОГІЇ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ
- 15 РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ ВИТРАТНИМ ПІДХОДОМ
- 16 УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ
- 17 ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА
- 18 ДОДАТКИ

1. ВСТУП

Незалежна оцінка здійснена ТОВ «УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ», яке діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності № 92/20 від 10.02.2020 року, виданого Фондом Державного майна України.

Підстави для виконання роботи – Договір на проведення незалежної оцінки за № СУНв 10/02.

Виконання роботи – письмовий звіт у повній формі.

Мета оцінки – Визначення ринкової вартості для продажу на електронному аукціоні.

Дата оцінки – 30 вересня 2022 року.

Дата завершення складання звіту – 20 жовтня 2022 року.

Термін чинності звіту – Згідно чинного законодавства України.

ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

Об'єкт оцінки – Нежитлові приміщення та споруди, загальною площею 78,0 кв.м. Технічний стан – ветхий.

Власник – Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області.

Адреса об'єкту оцінки – Сумська область, Охтирський р., м. Охтирка, вул. Незалежності, буд. 16.

Форма власності – комунальна.

2. ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ

земельна ділянка - частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень;

земельне поліпшення - результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належить матеріальні об'єкти, розташоване у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо);

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

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

вбудовані приміщення - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;

прибудовані приміщення - приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну;

вбудовано-прибудовані приміщення - приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина - прибудованою;

споруди - земельні поліпшення, що не належить до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо);

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

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

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

- 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 із знанням справи, розсудливо і без примусу;
 функціональний аналог - нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки;
 існуюче використання - фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки;
 альтернативне використання - можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
 об'єкт оцінки - нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством;
 об'єкт порівняння - подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.
 експертна грошова оцінка - процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки;
 модальне значення скоригованих цін продажу - найбільш поширене значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння;
 медіанне значення скоригованих цін продажу - середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння;
 найбільш ефективне використання земельної ділянки - фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання;
 обмежений ринок - ринок, на якому конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена.

3. ОСНОВНІ ОБМЕЖЕННЯ ТА ПРИПУЩЕННЯ

Оцінювач проводив оцінку вартості об'єкту на основі його неупередженого вивчення та у відповідності з нормами міжнародної практики оцінки власності.

З цією метою:

- проведено обстеження об'єкту оцінки та вивчення його технічної документації;
- визначено технічний стан, фізичний знос будівлі, конструкцій, матеріалів опорядження;
- враховано стан будівельної галузі в регіоні;
- проведено аналіз ринку аналогічних об'єктів.

ЄДИНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЦЬОГО ЗВІТУ

Звіт призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам з метою, яка не передбачена функцією цієї оцінки.

Цей звіт має силу тільки при його повному наданні і використанні з метою, яка вказана цьому звіті та договорі до нього.

ДОСТОВІРНІСТЬ НАДАНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

Вся інформація технічного, економічного характеру, що надана Замовником в письмовій формі та підтверджена документально, приймалась як достовірна.

Інформація, що отримана оцінювачем з інших джерел і використана для даної оцінки, вважається правдивою.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Оцінювач підтверджує, що оцінка проводилась у відповідності з професійними стандартами, рівень кваліфікації залучених до роботи спеціалістів відповідав складності оцінки. Оцінювач несе відповідальність за вірність, неупередженість, достовірність та об'єктивність оцінки у відповідності з діючим законодавством України та умовами договору.

Оцінювач вважає себе вільним від відповідальності, витрат і зобов'язань, що можуть бути висунуті третіми особами, якщо їх позови виникнуть у разі неправомочного використання результатів даної оцінки.

ДОДАТКОВА РОБОТА

Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення чи бути присутнім в суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки у випадках не передбачених діючим законодавством України, якщо це не передбачено попередньою угодою і не буде на це подальшої угоди.

Оцінювач не зобов'язаний виконувати роботи по оновленню даного звіту після його офіційної передачі Замовнику.

НЕПОМІТНІ ДЕФЕКТИ ТА ПОШКОДЖЕННЯ

Стан майна оцінювався шляхом обстеження. Оцінювач не несе відповідальності за факти невиявлених дефектів і пошкоджень, що неможливо виявити під час звичайного обстеження.

Вартість об'єкту оцінки визначалася виходячи з припущення Оцінювача про відсутність невидимих дефектів та пошкоджень будівлі і відсутності шкідливих речовин в навколишньому середовищі.

4. ВИЗНАЧЕННЯ БАЗИ ОЦІНКИ

Згідно Національного стандарту № 1 «база оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів.

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передусє укладанню договору на проведення оцінки майна. При цьому ринкова і спеціальна вартість визначаються відповідно до вимог Національного стандарту N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440 (1440-2003-п) та Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна", який затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442.

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

Згідно Національного стандарту № 1, "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" статті 3, Загальних положень, поняття "ринкова вартість", яке використовується в даному звіті визначається належним порядком:

Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

Ринкова вартість означає найбільш імовірну ціну, яка склалася при продажу об'єкту

2. Обидві сторони угоди або добре проінформовані, або консультовані на предмет угоди.

3. Для здійснення угоди обраний оптимальний час.

ОБЪЕДИТЕЛЬНО-ПОИСКОВОЕ.

із сторін, які осерув у чисті в уні оди.

Хоча в одній з умов, яка висувається для визначення констан-

НАЦІОНАЛЬНИМИ СТАНДАРТАМИ.

Образ рыночного бэбуса.

5. ІДЕНТИФІКАЦІЯ МАЙНОВИХ ПРАВ

Під правом власності у відповідності зі ст. 316 ГК України розуміється наступне:

2. Власник (колектив власників) вправі за своїм розсудом робити у відношенні майна,

способами, розпоряджанням та використанням цих коштів.

ПРАВОВОСТАНОВЛЮЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ НА ЭТО СЛУЧАЕ ОДНАКОЖЕ

Годы жизни: 1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-271

- 1) документи, предоставящи съществена информация;

ВІДПОВІДНИХ ДОКУМЕНТАХ.

Під час ідентифікації майнових прав використано наступні документи:

- Лист Чернеччинської сільської ради № 02/277/2014 від 11.07.2014,

282035878, 282001590 Від 03.11.2021,

Технічні паспорти. №1272, 1273, 1275 Від 27.10.2021.

Чернец-Чинська Єлизавета, рад. Економічного району, 1999

6. ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

В оціночній діяльності ідентифікація – це встановлення тотожності тим часом, що пред'явлено до оцінки, і тим, що реально існує.

Розрізняють кілька рівнів ідентифікації. Насамперед, об'єкти оцінки підрозділяють на *матеріальне* і *нематеріальне* майно. Матеріальне майно підрозділяють далі на два великих класи – рухоме і нерухоме майно.

Відповідно до класифікації нерухоме майно – це фізичні об'єкти з фіксованим місцем розташування в просторі, а також права, інтереси і вигоди, обумовлені володінням об'єктами. Під нерухомим майном розуміються земельні ділянки без поліпшень (вакантні) або земельні ділянки з поліпшенням, що безпосередньо з ними зв'язані.

Основними етапами ідентифікації нерухомого майна є уточнення характеристик об'єкта оцінки – техніко-економічних показників, будівельних параметрів, конструкцій і т.д. Джерелами відповідної інформації може бути як загальноприйнята технічна документація, так і результати безпосереднього огляду майна самим Оцінювачем із проведенням фотозйомки.

Нерухоме майно відповідно до загальноприйнятої класифікації розділяють на наступні групи:

1. *Будівля (споруди)* або група будівель (споруд), розташоване на земельній ділянці, підземні споруди, що відносяться до даної ділянки. До складу будівель входять будівельно-архітектурні об'єкти, призначенням яких є створення умов для праці, соціально-культурного обслуговування, збереження матеріальних цінностей. Будівлі мають у якості основних конструктивних елементів – капітальні стіни, фундамент і дах.

Розрізняють два основних типи будівель: цивільні і виробничі, котрі класифікуються по ряду ознак. Так, в залежності від призначення цивільні будівлі розділяються на житлові і суспільні, у свою чергу, кожна з виділених груп підрозділяється по функціональним ознакам.

2. *Споруди*. До споруд відносять інженерно-будівельні об'єкти, призначені для створення і виконання технічних функцій або для обслуговування населення і території (інженерні споруди і мережі, що здійснюють підключення земельної ділянки і будівель, що знаходяться на ньому, (споруджень) до об'єктів інфраструктури кварталу або міста). До даної категорії нерухомості також відносять стаціонарні споруди благоустрою території ділянки (малі архітектурні форма) і інші об'єкти, що у сукупності з перерахованими вище компонентами нерухомості складають нерозривне конструктивне або функціональне ціле.

3. *Незавершене будівництво*. До даної групи відносять об'єкти, по яких у встановленому порядку не оформлені документи про приймання об'єкта в експлуатацію. У практиці оцінки нерухомості необхідно розрізняти об'єкти, на яких ведуться роботи, і об'єкти, на яких по тим або інших причинах роботи припинені. Розрізняють два види припинення робіт на об'єкті: консервацію і повне припинення будівництва. Рішення питань про припинення будівництва приймає замовник (інвестор).

4. *Спеціалізоване майно*. До даної групи відносять майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність у складі цілісного майнового комплексу.

Відповідно до ідентифікації оцінюване майно являє собою:

- матеріальне майно,
- нерухоме майно,

- Нежитлові приміщення та споруди, загальною площею 78,0 кв.м, що розташовані за адресою: Сумська область, Охтирський р., м. Охтирка, вул. Незалежності, буд. 16.

7. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ, ОПИС ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

- Об'єкт оцінки – Нежитлові приміщення та споруди, загальною площею 78,0. Технічний стан – ветхий.
- Власник – Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області.
- Адреса об'єкту оцінки – Сумська область, Охтирський р., м. Охтирка, вул. Незалежності, буд. 16.
- Форма власності – комунальна.

Кожен об'єкт оцінки є складовою частиною свого оточення і району. Його ринкова вартість значною мірою залежить від характеру оточення, тому первинною метою аналізу оточення (району) є ідентифікація географічної території, яка підтверджена тим же впливом на оцінюване майно.

Розгляд існуючих характеристик району і тенденцій його розвитку, що намітило, представляє важливий аспект дослідження і звичайно включає вивчення чинників, які підвищують або знижують вартість майна.

Місцеположення є одним з найважливіших чинників, що впливають на вартість нерухомості. Якість місцеположення залежить від того, наскільки фізичні параметри ділянки відповідають прийнятому в даному районі типу землекористування, а також від його близькості до економічного середовища. При характеристиці місцеположення об'єкту оцінки необхідно відзначити деякі географічні і історичні особливості розвитку міського середовища.

Далі наводиться стисла характеристика регіону та району розташування оцінюваної нерухомості.

Об'єкт оцінки розташований в м. Охтирка Охтирського району Сумської області.

Сумська область - область у північно-східній частині України; охоплює частину Середньоруської височини і Придніпровської низовини; 23 800 км², 1 193,2 тис. мешканців, тому ч. 795,6 тис. (66,7%), міськ. і 397,6 тис. сільського на 1 квітня 2008 (1975 - 1 452 000 мешк. тому ч. 696 000 міськ. і 756 000 сільського).

З початку 2021 року почав діяти новий поділ Сумської області на райони, затверджений Верховною Радою 17 липня 2020 року. Тепер на Сумщині 5 районів - Сумський, Конотопський, Шосткинський, Охтирський і Роменський.

Обласний центр - місто Суми, населення біля 300 тис. чол. Дата утворення: 1655 рік. Площа: 8,785 тис. га. Відстані: від м. Києва до м. Суми залізницею - 350 км, автошляхом - 350 км.

Місто Суми розташований на північному сході України в межах лісостепової зони на берегах тихоплинної ріки Псел та її притоків Сумки і Стрілки. Висота над рівнем моря - 150 метрів. Це одна із найбільш континентальних частин України.

Особливостями ландшафту міста є річки, водоймища та зелені зони, які створюють у місті особливий мікроклімат та затишок. Мальовничі пейзажі природного середовища приваблюють мешканців міста і використовуються як місця відпочинку.

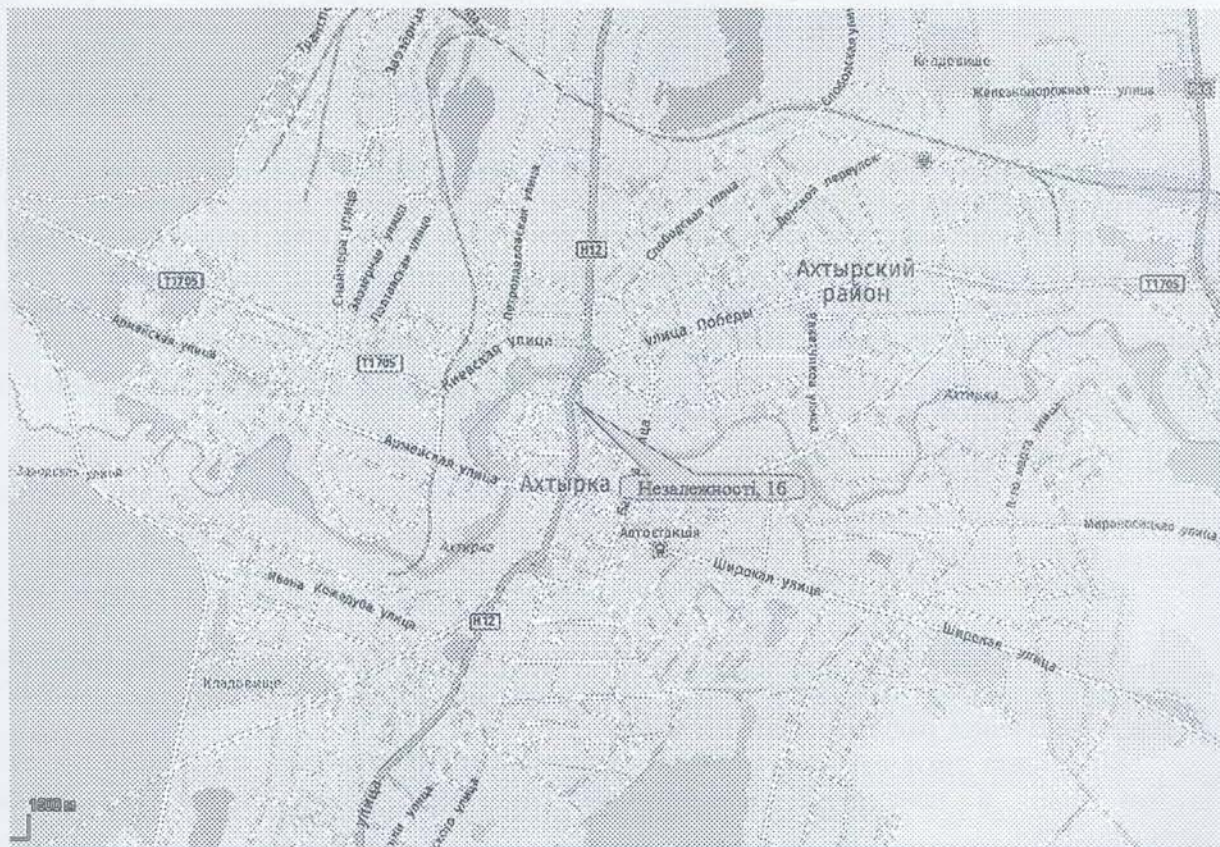
Охтирський район — район в Україні, у південній частині Сумської області і межуючий з Харківською та Полтавською областями та був утворений під час адміністративної територіальної реформи в Україні 2020 року. Адміністративний центр — місто Охтирка. До складу району входять 9 територіальних громад.

Охтирський район утворено 19 липня 2020 року згідно із Постановою Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року в рамках Адміністративно-територіальної реформи в Україні. До його складу увійшли: Охтирська, Тростянецька міські, Великописарівська, Кириківська, Чупахівська селищні та Боромлянська, Грунська, Комишанська, Чернечинська сільські територіальні громади. Перші вибори Охтирської районної ради відбулися 25 жовтня 2020 року.

Мапа Сумської області



Мапа розташування об'єкту оцінки в м. Охтирка



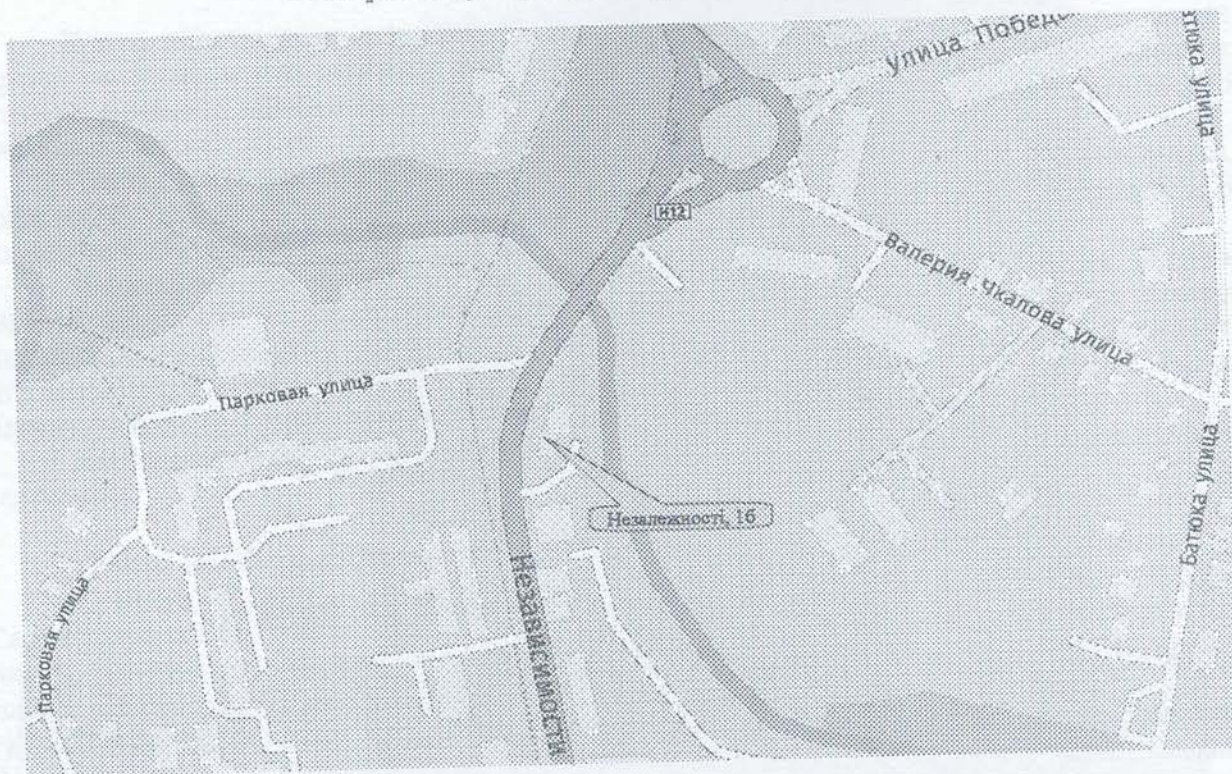
Охтирка — місто України. Розташоване у Сумській області на Слобожанщині. Є

адміністративним центром Охтирського району і Охтирської міської ради, у яку, крім того, входять села Велике Озеро, Залужани, Козятин та Пристань.

У місті розміщені міська та районна ради, районна державна адміністрація Охтирського району Сумської області. Охтирка була одним з п'яти полкових міст Слобідської України. Місто є адміністративним, промисловим, духовним, культурним та історичним центром.

24 березня 2022 року указом Президента України з метою відзначення подвигу, масового героїзму та стійкості громадян, виявлених у захисті своїх міст під час відсічі збройної агресії Російської Федерації проти України Охтирці присвоєно почесну відзнаку «Місто-герой України».

Мапа розташування об'єкту оцінки (збільшено)



Об'єкт оцінки розташований в центрі міста, з високою щільністю людського потоку, в земельній ділянці комунальної власності Охтирської міської ради.

Навколишнє нерухоме оточення характеризується наявністю громадських будівель, закладів харчування та торгівлі, лісопаркової зони.

Транспортне забезпечення відбувається завдяки розгалуженій системі громадського транспорту (маршрутні таксі). Найближча транспортна зупинка розташована в пішохідній досяжності.

Відстані від об'єкту оцінки складають:

- до центру міста (міська рада) ~ 0,5 км;
- до автовокзалу ~ 1,0 км;
- до основних автомагістралей ~ 0,02 км;
- до обласного центру (м. Суми) ~ 80 км;

Найближчі до об'єкту оцінки вулиці — Паркова, Чкалова.

Район розташування об'єкту оцінки характеризується наявністю інженерних комунікацій — електропостачання, водопостачання, каналізація, централізоване опалення, телефонні зв'язок, телебачення, радіотрансляційна мережа.

Відповідно технічної документації та візуального обстеження, проведеного в світлої частини доби в присутності представника Замовника, об'єкт оцінки має наступні характеристики:

Об'єкт оцінки — Нежитлові приміщення та споруди. Підходи та під'їзди знаходяться в задовільному стані, мають тверде асфальтове покриття.

Рельєф ділянки спокійний, без істотного нахилу. Підтоплення відсутнє. До будівлі забезпечений під'їзд автотранспорту.

Опис об'єкту оцінки

Найменування	Гараж (машино-місце) №1	Гараж (машино-місце) №2	Гараж (машино-місце) №3	Огорожа
Рік побудови	1998	1998	1998	2008
Кількість поверхів	1	1	1	-
Фундамент	цегла	цегла	цегла	-
Стіни	цегла	цегла	цегла	металопрофіль
Покрівля	шифер	залізо	залізо	-
Перекриття	3/6	-	-	-
Підлога	-	-	-	-
Електрика	-	-	-	-
Водопровід	-	-	-	-
Опалення	-	-	-	-
Висота, м	3,4	3,4	3,4	-
Площа забудови, м2	45,5	26,1	21,0	-
Об'єм, м3	155,0	89,0	71,0	-
Загальна площа, м2	37,8	21,9	18,3	-
Довжина, м.п.	-	-	-	30,0
Первісна вартість, грн.	5936,00	5936,00	5936,00	8042,00
Знос, грн.	4575,00	4575,00	4575,00	2518,00
Залишкова вартість, грн.	1361,00	1361,00	1361,00	5524,00
Технічний паспорт (інв. справа) №	1275	1272	1273	-
Дата виготовл. ТП	27.10.2021	27.10.2021	27.10.2021	-
Літера за ТП	А	А	А	-

Перепланування приміщень не проводилося, план відповідає технічним паспортам БТІ. Технічний стан, як будівлі вцілому, так і окремих приміщень, відповідає рівню "ветхий" (табл. 15.9 Звіту).

Більш детальне уявлення про стан нерухомості можна отримати з фотографій (дивись Додатки).

8. ОПИС ТА АНАЛІЗ ЗІБРАНИХ І ВИКОРИСТАНИХ ВИХІДНИХ ДАНИХ

Під час ідентифікації та оцінки майна були використані наступні вихідні дані та інформаційні джерела:

- Лист Чернечинської сільської ради №02-27/1254 від 23.08.2022;
- Витяги з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: №282657722; 282653878; 282661590 від 03.11.2021;
- Технічні паспорти: №1272; 1273; 1275 від 27.10.2021;
- Візуальний огляд та фотографування об'єкта оцінки, проведене в світлу частину доби.
- Інформація сайтів <http://map.online.ua>, <http://uk.wikipedia.org> при ідентифікації розташування об'єкту оцінки.

Аналізуючи зібрані та використані вихідні дані під час проведення незалежної оцінки, оцінювач вважає: вся інформація технічного, економічного характеру, що надана Власником в письмовій формі та підтверджена документально, приймалась як достовірна; інформація, що отримана оцінювачем з інших джерел і використана для даної оцінки, вважається правдивою.

Розбіжностей, невідповідностей або протиріч між реальним об'єктом та його параметричними характеристиками, наданими в документації, не виявлено.

9. ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ

1. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність України" від 12.07.2001 р. № 2658-III
2. Господарський кодекс України.
3. Податковий кодекс України.
4. Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений Постановою КМУ від 0.09.2003 р. № 1440;
5. Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений Постановою КМУ від 28.10.2004 р. № 1442;
6. Інструктивний лист ФДМУ "Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна," затвердженого КМУ від 28.10.2004 р. № 1442" від 09.03.2005 р. № 10-36-2562.
7. "Методика оцінки майна", затверджена Постановою КМУ № 1891 від 10.12.2003 р.
8. "Норми професійної діяльності оцінювача" в редакції від 18.08.1999 р.
9. Постанова Держбуду СРСР від 11.05.1983 р. № 94.
10. Інструктивний Лист ФДМУ № 10-36-18407 "Щодо оформлення звіту про оцінку майна і висновку про вартість майна" від 17.12.2008 року.
11. Правила визначення фізичного зносу жилих будинків СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 р. За № 21.
12. «Статистические методы в оценке недвижимости» С.А. Сивец, И.А. Левыкина. Запорожье, 2003 год.
13. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации оценщиков недвижимости. Первый институт независимой оценки и аудита. - Санкт-Петербург, 1997.
14. Семененко Б.А., Телиженко А.М., Соколов М.О. Приватизация и оценка городских территорий. - Суми: ВВП "Мрія - 1" ЛТД, 1999. - 250 с.
15. Организация оценки и нагобложения недвижимости/ Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. - Российское общество оценщиков. Академия оценки Стар Интер. - Москва, 1997.
16. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - Академия народного хозяйства при правительстве Российской Федерации. - Москва: Дело, 1997.
17. Оцінка земельних ділянок /Драпіковський О.І., Іванова І.Б. - К.: "ПРІНТ-ЕКСПРЕС", 2004. - 296 с.
18. Оценка имущества и имущественных прав в Украине. Лебедь Н.П.

10. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО, КРАЩОГО ТА НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Принцип "найбільш ефективного використання", згідно Національного стандарту №1 України 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.

Принцип *“найбільш ефективне використання”* має на увазі, поряд з вигодами для власника нерухомості, особливу суспільну вигоду і зв'язується з завданнями розвитку суспільства, мається на увазі, що визначення *“найбільш ефективного використання”* є результатом судження оцінювача на підставі його аналітичних знань, тим самим виявляє лише думку, а не безумовний факт. В практиці оцінки нерухомості положення про *“краще і найбільш ефективне використання”* являє собою передумову для дальшої оцінки вартості.

При визначенні варіантів *“найбільш ефективного використання”* об'єкту виділяються чотири основних критерію аналізу:

1. Фізична можливість – фізична можливість зведення споруди з метою кращого і найбільш ефективного використання на розглядаємій ділянці.
2. Допустимість з точки зору законодавства – характер використання, що припускається, не суперечить законодавству, яке обмежує дії власника ділянки.
3. Фінансова доцільність – допустимий з точки зору закону порядок використання об'єкту повинен забезпечити чистий прибуток власнику ділянки.
4. Максимальна продуктивність – крім одержання чистого прибутку як такого краще і найбільш ефективне використання має на увазі або максимум чистого прибутку власника, або досягнення максимальної вартості самого об'єкту.

Фізично можливі варіанти використання: Оцінювач розглядав таке можливе використання, яке відповідає як фізичним характеристикам, конфігурації, місце розташуванню об'єкту оцінки.

Об'єкт оцінки являє собою Нежитлове приміщення, загальною площею 78,0 м кв., що знаходиться у ветхому стані.

Використання площ Об'єкту оцінки в якості адміністративного приміщення не можливе з-за конструктивних особливостей приміщень та функціональності будівлі.

Використання Об'єкт оцінки в якості складських або виробничих приміщень можливе.

Використання, дозволене законодавчо: Право користування та володіння Об'єктом оцінки закріплено за Чернеччинською сільською радою. Планованих обмежень щодо використання не виявлено. Договірні зобов'язання та сервітути не встановлені.

Економічно виправдані варіанти використання: Сучасна ситуація на ринку нерухомості Сумської області склалася так, що найбільша увага приділяється будівництву житла, офісних будівель та торгових закладів. Вартість прав оренди земельних ділянок з такою метою перевищує вартість при іншому використанні землі. Аналізуючи найбільш ефективне використання, були прийняті до уваги наступні обставини:

- місце розташування об'єкту оцінки – центр м. Охтирка;
- існує великий попит на володіння та оренду нежилых приміщень для розміщення

адміністративно - торговельних площ та певний попит на приміщення складського типу.

На нашу думку, розумний та можливий варіант використання об'єкту оцінки, враховуючи місце розташування та фізичні характеристики, економічну життєдіяльність та призначення, є використання в якості складських площ або гаражів, але тільки після проведення капітального ремонту та відновлення конструктивних елементів.

11. АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Кожний регіон України має різну інвестиційну привабливість. Це склалося в результаті низького ряду факторів:

- адміністративного статусу та масштабу регіону;
- характеру його промислового та культурного розвитку;
- наявності експортно орієнтованих, конкурентоспроможних виробництв;
- характеру транспортних та торговельно-економічних зв'язків з регіоном;
- екологічних умов;
- структури та стану нежитлового фонду та ін.

Кожен сегмент вторинного ринку характеризується своїм ціновим діапазоном вартостей та орендних ставок. Об'єкти комерційного призначення поділяються за своїм функціональним призначенням на складські, виробничі, торгівельні та офісні. Вартість об'єкта залежить від функціонального призначення та місця розташування, як основного фактору (у відповідності до принципу залежності). Також до основних факторів належить близькість об'єкта до розвинутої інфраструктури (зв'язок з ринком споживача). Ці два фактори в сукупності складають поняття «економічного місця розташування нерухомості». Саме цей сумарний фактор виявляє найбільший вплив на вартість об'єкта нерухомості.

Ринок комерційної нерухомості поступово стабілізується. Підвищення попиту на оренду свідчить про поживлення з боку ріелторів. Ціни зафіксувалися. А за деякими позиціями навіть почали повзти вгору. Фактор місцезорозташування, продуманої концепції та грамотного підбору орендарів дозволили успішним комерційним закладам зберегти майже 100%-ву заповнюваність площ, на відміну від менш вдаливих проєктів, які помітно постраждали від кризи.

У цілому настрої на ринку комерційної нерухомості став більш позитивний. Минулі півтора року багато чого навчили, змусили переглянути ставлення до життя взагалі, і до бізнесу зокрема. Всі навчилися мінімізувати витрати, генерувати нові ідеї і приймати складні рішення. Як би важко не було, але криза все-таки хороша школа життя. Як кажуть, «Все, що нас не вбиває - робить нас сильнішими».

«Як війна змінила ринок нерухомості в Україні»

Чи є попит на купівлю нерухомості в різних регіонах України та як змінилася процедура оформлення угод?

З початку війни український ринок нерухомості фактично зупинився. Та трохи оговтавшись від шоку, люди зрозуміли, що треба десь зупинитися і винайняти житло.

У перші дні попит на оренду на заході України та в центрі стрімко виріс. Частина орендодавців підвищували ціни на квартири – часом вдвічі. А на будинки — утричі.

Останні здаються людям безпечнішими. Вже зараз ситуація трохи стабілізувалася. Утім, ріелтори стверджують, що вартість оренди зросла на 30-50% залежно від сегмента та локації.

Це також підтверджується й нульовою вакантністю площ до винаймання. Однак, у Києві та області – ситуація інакша. Там вакантність сягає більше половини від пропозиції. І це природно: в силу небезпеки та закликів місцевої влади поки не повертатися до домівок.

Про те, що ринок нерухомості оживає, свідчать поодинокі запити на придбання нерухомості, в так званих, безпечних регіонах країни. Але, через постійні авіаудари по всій території нашої країни, безпечним не може вважатися навіть Закарпатський край.

Зупинився і сегмент купівлі-продажу нерухомості. З перших хвилин повномасштабного вторгнення РФ, — в Україні відключили єдині та державні реєстри Міністерства юстиції.

Зокрема, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (надалі — Реєстр нерухомості), через який проходять усі транзакції щодо нерухомого майна, у тому числі й земельних ділянок.

Тимчасово призупинив роботу й реєстр із відомостями про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єкти цих прав. Відключили і Єдиний держреєстр юридичних осіб та фізичних осіб.

Звернення до останнього реєстру має відношення до нерухомості з огляду на можливість та популярність опосередкованого володіння та управління нерухомістю через юридичних осіб.

Водночас Кабінет Міністрів України постановою від 28.02.2022 №164 фактично зупинив доступ до вчинення нотаріальних дій громадянам російської федерації, російським компаніям або компаніям, кінцевий бенефіціарний власник, член або учасник (акціонер) якої, має частку в статутному капіталі понад 10%, і також має паспорт громадянина росії.

Такі обмеження діють до прийняття та набрання чинності закону щодо врегулювання відносин за участю осіб, пов'язаних із державою-агресором та не поширюються на нотаріальні дії із засвідчення справжності підпису на заяві про вихід із громадянства російської федерації та посвідчення заповіту військовополоненого.

Зважаючи на ситуацію, вчиняти реєстраційні дії у реєстрі юридичних осіб дозволили і держреєстраторам (прим. постанова Кабінету Міністрів від 06.03.2022 №209).

Однак, таке рішення ситуацію не покращило. Лише спричинило чимало незручностей та невдоволення. Майже все й надалі було заблоковано.

З часом, суспільство призвичаїлося до життя у воєнному стані. І нарешті окремим нотаріусам відкрили доступ до Реєстру нерухомості та юридичних осіб, дозволивши здійснювати відповідні нотаріальні та реєстраційні дії.

Таку постанову (від 19.04.2022 №480) ухвалив Кабінет Міністрів України. До цього переліку включили нотаріуси, які не порушували вимог закону щодо виконання своєї професійної діяльності протягом останніх кількох років.

Або ж не вчиняли нотаріальних дій від імені фізичних осіб, які в момент їх вчинення перебували за межами України. Окрім дій, на підставі довіреності таких осіб або в порядку законного представництва.

Сам перелік нотаріусів у Мін'юсті затвердили ще 3 травня 2022 року. Цей список є публічним та може оновлюватися. До нього вже увійшло більше ніж по сотні нотаріусів із кожної області. А із західних областей та Києва — понад триста нотаріальних представництв.

Але не все так просто. Є низка обмежень щодо угод із нерухомістю, які суттєво будуть гальмувати ринок. Тож, заборонено відчужувати нерухомість у межах адміністративно-територіальних одиниць, у яких обмежено доступ до Державних реєстрів.

Йдеться про житло на тимчасово окупованих територіях державою-агресором. Або ж там, де зараз тривають активні бойові дії.

До 11 квітня 2022 року до цього переліку входила Київська, Сумська та Чернігівська області. Також стало неможливим відчуження нерухомості за довіреністю.

Це дуже суттєве обмеження, оскільки багато власників, які бажали б продати нерухоме майно, нині перебувають за кордоном. Ще заборонено відчуження нерухомого майна, яким особа володіє менше одного місяця.

Тепер у неї не вийде купити й перепродати житло раніше, ніж через 30 днів. З одного боку це добре, тому що шахраї не встигнуть перепродати нерухомість добросовісним набувачам.

А з іншого — з огляду на стрімкий розвиток подій на фронті, досить важко спрогнозувати чи будуть бойові дії на тій чи іншій території через місяць.

Це обмеження не діє щодо майна набутого в порядку спадкування або в результаті визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності.

На жаль, відчуження нерухомого майна здійснюватиметься виключно за місцем знаходження такого майна, окрім нерухомого майна, розташованого в Києві або Київській області. До війни ж можна було посвідчувати угоду за місцем реєстрації однієї зі сторін договору, що досить зручно.

Проте принцип територіальності, про який зазначено вище, не діє при проведенні державної реєстрації прав у результаті оформлення спадщини. Усі зазначені обмеження діятимуть протягом усього періоду воєнного стану та ще одного місяця після його припинення.

Також не є можливим відчуження земельних ділянок через призупинення роботи Державного земельного кадастру, який надає необхідні для нотаріальної угоди відомості.

За даними аналітиків, кількість переглядів пропозицій із продажу квартир зменшилась удвічі, а будинків — навіть трішки зросла. Однак, реальних угод — надзвичайно мало, але вони були, навіть незважаючи на призупинення роботи реєстрів. А з моменту відкриття таких реєстрів кількість пропозицій та їх перегляд на інформаційних ресурсах — зросли.

Щодо ринку первинної нерухомості, то останнім часом спостерігається дуже обнадійлива динаміка та ріст активності, особливо в західних регіонах. Чого не скажеш про Київський регіон, на який до війни припадала половина всього ринку.

А от Львівська та Одеська області складала сумарно біля чверті від загального пирога, які теж активно почали відновлюватися. Нині спостерігається зниження вартості нерухомості в Києві. Надалі все буде залежати від ситуації на фронті.

Лише після того, як країна вийде із воєнного стану, на повну запрацюють ринкові механізми і сформується ринок нерухомості. А на сьогодні угоди — будуть досить ризиковими.»

<https://www.epravda.com.ua/rus/columns/2022/06/2/687719/>



Ринок нерухомості України
червень 2022

Аналіз цінних показників в гривнях за м2 по сегменту:

Операція:

Офісна
Промисл.

Об'єкти Region	Цінні показники в гривнях за м2 по регіонах України							
	Середнє / м2	Середнє +/- за місяць	Середнє +/- з початку року	ІНД		Медіана +/- за місяць	Медіана +/- з початку року	Медіана +/- за рік
Вінницька область	20692	8,2 % ▲	4,2 % ▲	13,5 % ▲	20255	7,7 % ▲	-0,6 % ▼	11,6 % ▲
Волинська область	22287	-15,9 % ▼	10,0 % ▲	0,0 % ▲	18673	20,5 % ▼	1,6 % ▲	-1,9 % ▼
Дніпропетровська область	27552	-15,7 % ▼	-0,5 % ▼	17,6 % ▲	27921	-7,3 % ▼	-0,4 % ▼	20,9 % ▲
Донецька область	9202	4,1 % ▼	-20,7 % ▼	23,4 % ▼	9545	-4,1 % ▼	-2,6 % ▼	-2,0 % ▼
Житомирська область	23780	-20,9 % ▼	-5,7 % ▼	10,7 % ▲	23174	-22,9 % ▼	-12,2 % ▼	2,3 % ▲
Закарпатська область	32112	12,3 % ▲	34,4 % ▲	22,2 % ▲	29636	6,6 % ▲	3,7 % ▲	3,1 % ▲
Запорізька область	19758	6,5 % ▲	10,0 % ▲	6,3 % ▲	17770	-9,4 % ▼	12,1 % ▲	8,8 % ▲
Івано-Франківська область	22751	-29,6 % ▼	-7,1 % ▼	-10,3 % ▼	24092	3,6 % ▲	0,1 % ▲	-0,4 % ▼
Київ	62882	-3,5 % ▼	-1,5 % ▼	10,1 % ▲	61011	-3,5 % ▼	-1,5 % ▼	5,4 % ▲
Київська область	23176	56,9 % ▲	0,6 % ▲	11,4 % ▲	22722	-42,2 % ▼	-3,3 % ▼	19,3 % ▲
Кіровоградська область	15590	-32,4 % ▼	51,3 % ▲	9,9 % ▲	13415	-50,3 % ▼	37,7 % ▲	-4,6 % ▼
Луганська область	8542	-43,4 % ▼	-17,4 % ▼	-6,1 % ▼	7223	-34,4 % ▼	-26,9 % ▼	-16,8 % ▼
Львівська область	22193	-15,6 % ▼	1,4 % ▲	7,0 % ▲	22949	-11,3 % ▼	4,1 % ▲	21,2 % ▲
Миколаївська область	10074	8,5 % ▲	8,5 % ▲	20,7 % ▲	17649	3,1 % ▲	3,1 % ▲	20,3 % ▲
Одеська область	20111	-4,7 % ▼	6,6 % ▲	13,4 % ▲	20665	-7,2 % ▼	11,4 % ▲	3,9 % ▲
Полтавська область	21105	-30,3 % ▼	-3,0 % ▼	6,0 % ▲	21041	-29,7 % ▼	38,4 % ▲	13,0 % ▲
Рівненська область	10315	-1,5 % ▼	-17,3 % ▼	9,7 % ▲	17978	-7,8 % ▼	-15,1 % ▼	3,0 % ▲
Сумська область	16264	74,3 % ▲	16,8 % ▲	27,4 % ▲	13475	34,4 % ▲	10,3 % ▲	9,7 % ▲
Тернопільська область	25210	32,5 % ▲	-21,2 % ▼	-0,7 % ▼	25096	31,2 % ▲	-4,2 % ▼	41,3 % ▲
Харківська область	20153	-4,1 % ▼	-9,9 % ▼	-1,1 % ▼	21941	-21,3 % ▼	-23,0 % ▼	-10,2 % ▼
Херсонська область	100,0 %	-100,0 % ▼	100,0 % ▼	-100,0 % ▼	100,0 %	-100,0 % ▼	100,0 % ▼	-100,0 % ▼
Хмельницька область	22038	5,6 % ▲	7,9 % ▲	23,2 % ▲	24373	10,8 % ▲	11,0 % ▲	33,7 % ▲
Черкаська область	20800	-45,9 % ▼	4,7 % ▲	12,7 % ▲	17553	-41,0 % ▼	-4,7 % ▼	9,9 % ▲
Чернівецька область	20645	25,0 % ▲	30,2 % ▲	15,4 % ▲	20097	30,9 % ▲	34,0 % ▲	3,0 % ▲
Чернігівська область	14621	-23,0 % ▼	-6,6 % ▼	-24,5 % ▼	11663	-30,4 % ▼	-24,3 % ▼	-28,7 % ▼
Усього	42490	-0,2 %	2,4 %	32,8 %	35106	-8,2 %	7,9 %	29,2 %



Ринок нерухомості України
червень 2022

Аналіз цінних показників в гривнях за м2 по сегменту:

Операція:

Офісна
Промисл.

Об'єкти Region	Цінні показники в гривнях за м2 по регіонах України							
	Середнє / м2	Середнє +/- за місяць	Середнє +/- з початку року	Середнє +/- за рік	Медіана / м2	Медіана +/- за місяць	Медіана +/- з початку року	Медіана +/- за рік
Вінницька область	20692	6,1 % ▲	-15,5 % ▼	0,6 % ▲	200	-4,8 % ▼	-20,0 % ▼	0,0 % ▲
Волинська область	173	7,2 % ▲	13,0 % ▲	4,7 % ▲	260	6,6 % ▲	13,2 % ▲	6,7 % ▲
Дніпропетровська область	205	-3,4 % ▼	-15,5 % ▼	-9,9 % ▼	380	-1,6 % ▼	-10,2 % ▼	-14,0 % ▼
Донецька область	77	-22,3 % ▼	-30,6 % ▼	-37,4 % ▼	05	5,5 % ▲	-34,0 % ▼	-37,6 % ▼
Житомирська область	277	-16,4 % ▼	-11,6 % ▼	-3,3 % ▼	67	-16,7 % ▼	-15,6 % ▼	-7,4 % ▼
Закарпатська область	207	-5,4 % ▼	13,3 % ▲	15,0 % ▲	83	8,6 % ▲	21,9 % ▲	30,6 % ▲
Запорізька область	130	0,5 % ▲	-12,6 % ▼	-12,4 % ▼	172	-6,0 % ▼	-11,2 % ▼	-12,1 % ▼
Івано-Франківська область	211	1,5 % ▲	12,7 % ▲	22,4 % ▲	200	7,3 % ▲	14,3 % ▲	20,0 % ▲
Київ	290	-19,4 % ▼	-25,7 % ▼	-22,1 % ▼	281	-20,0 % ▼	-27,4 % ▼	-21,1 % ▼
Київська область	297	-10,6 % ▼	-13,5 % ▼	-10,7 % ▼	30	-6,3 % ▼	-9,1 % ▼	-11,0 % ▼
Кіровоградська область	152	-0,1 % ▼	-6,5 % ▼	10,3 % ▲	240	-4,0 % ▼	-0,0 % ▼	35,0 % ▲
Луганська область	100	0,7 % ▲	3,2 % ▲	7,3 % ▲	100	0,0 % ▲	10,1 % ▲	0,0 % ▲
Львівська область	202	1,8 % ▲	19,1 % ▲	23,5 % ▲	293	0,0 % ▲	27,0 % ▲	35,3 % ▲
Миколаївська область	114	-25,3 % ▼	-27,5 % ▼	-25,2 % ▼	111	-29,7 % ▼	-34,6 % ▼	-26,2 % ▼
Одеська область	208	-16,1 % ▼	-19,6 % ▼	-14,5 % ▼	234	-19,9 % ▼	-18,7 % ▼	-14,4 % ▼
Полтавська область	170	5,0 % ▲	1,2 % ▲	3,3 % ▲	170	6,0 % ▲	6,1 % ▲	-2,6 % ▼
Рівненська область	173	-1,0 % ▼	-1,0 % ▼	1,3 % ▲	150	-0,2 % ▼	0,1 % ▲	-0,4 % ▼
Сумська область	126	-2,8 % ▼	0,1 % ▲	-0,0 % ▼	120	4,1 % ▲	-0,0 % ▼	-10,0 % ▼
Тернопільська область	167	-0,6 % ▼	2,8 % ▲	9,1 % ▲	152	-1,1 % ▼	1,4 % ▲	15,2 % ▲
Харківська область	194	-22,1 % ▼	-20,4 % ▼	-24,2 % ▼	76	-23,0 % ▼	-36,0 % ▼	29,8 % ▲
Херсонська область	141	1,6 % ▲	-14,9 % ▼	-16,7 % ▼	160	33,4 % ▲	11,2 % ▲	8,8 % ▲
Хмельницька область	202	3,0 % ▲	8,6 % ▲	10,6 % ▲	76	5,4 % ▲	10,3 % ▲	10,2 % ▲
Черкаська область	156	3,2 % ▲	-0,5 % ▼	-0,2 % ▼	143	0,0 % ▲	-10,7 % ▼	-4,0 % ▼
Чернівецька область	203	-0,8 % ▼	-19,4 % ▼	-2,9 % ▼	200	0,7 % ▲	0,0 % ▲	11,2 % ▲
Чернігівська область	160	19,7 % ▲	-8,4 % ▼	-8,9 % ▼	130	31,0 % ▲	-1,2 % ▼	-1,1 % ▼
Усього	311	-4,8 %	-21,5 %	-6,6 %	285	-3,1 %	-26,0 %	-5,5 %

<https://www.uvecon.ua/ru/product-oglyad-rinku-neruhomosti-june.html>

Що стосується безпосередньо ринку нерухомості у Охтирському районі Сумської області, то у відкритих джерелах у незначній кількості зустрічаються пропозиції продажу житлової нерухомості. Пропозицій продажу комерційної нерухомості дуже мало, тому були використані пропозиції з інших районів Сумської області з проведенням відповідного корегування.

Згідно аналізу цінових пропозицій: максимальну вартість має нерухомість торговельного та адміністративного призначення, мінімальну – виробничого призначення. Вектор збільшення вартості нерухомості спрямований від периферії міста до центру.

Провести аналіз ринку нерухомості, яка б за своїми конструктивними даними та технічними характеристиками була аналогічна об'єкту оцінки, можливості немає з-за відсутності таких пропозицій.

12. ОЦІНОЧНІ ПРОЦЕДУРИ

Оціночні процедури - дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку.

Проведенню незалежної оцінки майна передусє підготовчий етап, на якому здійснюється:

- ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами угоди, для укладення якої проводиться оцінка;
- визначення бази оцінки;
- подання замовнику пропозицій стосовно істотних умов договору на проведення оцінки.

ПРОЦЕС ОЦІНКИ

Незалежна оцінка майна згідно Національного стандарту України № 1 проводиться у такій послідовності:

- ♦ укладання договору на проведення оцінки;
- ♦ ознайомлення з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки;
- ♦ ідентифікація об'єкту оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- ♦ вибір необхідної бази оцінки, методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначеним у договорі на проведення оцінки, та їх застосування;
- ♦ узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;
- ♦ складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки;
- ♦ доопрацювання (актуалізація) звіту та висновку про вартість об'єкта оцінки на нову дату (у разі потреби).

Методичною основою оцінки майна і майнових прав виступає комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур. Методичні підходи представляють собою загальні способи визначення вартості майна, що базуються на принципах оцінки.

Вони підрозділяються на: витратний підхід, дохідний підхід, порівняльний підхід.

13. МЕТОДОЛОГІЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ

В даному розділі приведений стислий опис основних процедур та підходів, які використовуються в даному Звіті.

Незалежна оцінка майна проводиться відповідно до вимог національних стандартів, з

урахуванням положень Методики оцінки майна № 1891 від 10.12.2003 р., та міжнародних стандартів оцінки.

Принципи оцінки являють собою базові соціально-економічні фактори і закономірності, що формують вартість майна і покладені в основу методичних підходів оцінки.

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

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

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

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

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

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

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

ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД

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

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

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

1. Умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості.
2. Продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати.
3. Умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу та пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані.

Основні етапи процедури оцінки при даному підході:

1. Дослідження ринку з метою збору інформації про операції, які здійснювалися на ринку, котируваннях, пропозиціях про продаж об'єктів нерухомості, аналогічних об'єкту оцінки.
2. Відбір інформації з метою підвищення її достовірності і одержання підтвердження того, що здійснені операції відбулися у вільних ринкових умовах.
3. Підбір одиниці виміру (таких, як долар США за кв. м.) та проведення порівняльного аналізу для кожної вибраної одиниці виміру.

4. Порівняння об'єкту оцінки та вибраних для порівняння об'єктів, проданих або тих, що продаються на ринку по окремим елементам, корегування ціни об'єкту, який оцінюється.

5. Встановлення вартості об'єкту, який оцінюється, шляхом аналізу порівняльних характеристик та приведення їх до одного показника вартості або групи показників. В умовах недостачі або низької інформації про ринок замість оцінки вартості об'єкту вихідні дані можуть бути наведені у вигляді групи показників.

Метод аналогів продаж спирається на данні про сучасні договори купівлі-продажу та пропозицій для продажу по об'єктах, аналогічних оцінюваному.

При прямому порівнянні продажів розглядаються зіставні об'єкти, які коригуються на можливі розбіжності між оцінюваними та зіставними об'єктами.

Кроки методу наступні:

- Виявлення недавніх продаж (пропозицій для продажів) зіставних об'єктів на відповідному ринку.
- Коригування з урахуванням розбіжностей між оцінюваними та аналоговими об'єктами.

Вибір елементів порівняння:

- Права власності на нерухомість;
- Умови фінансування;
- Умови продажу;
- Стан ринку;
- Місцерозташування;
- Фізичні характеристики;
- Економічні характеристики;
- Використання;
- Компоненти вартості, не пов'язані з нерухомістю.

Перевагами порівняльного підходу є:

- визначення ціни об'єкта на основі фактичної ціни купівлі-продажу подібних об'єктів в аналогічних умовах придбання з використанням корегувань, що забезпечують порівнянність аналога з оцінюваним об'єктом;
- відображення фактично досягнутих результатів експлуатації об'єкта;
- реальне відображення попиту та пропозиції на об'єкти, які є подібними до об'єкту оцінки.

Недоліки порівняльного підходу наступні:

- потреба збору повної і достовірної інформації по великій кількості аналогів, що є досить трудомістким процесом;
- необхідність виконання складних корегувань для виключення відмінностей між оцінюваним об'єктом й підібраними аналогами для визначення підсумкової величини вартості.
- в умовах нестабільної економіки здійснення точного аналізу вихідних даних представляється досить складним і вимагає високої кваліфікації оцінювачів.

ДОХІДНИЙ ПІДХІД

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

За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

При застосуванні дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого

майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

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

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. Чистий операційний дохід капіталізується шляхом ділення на ставку капіталізації.

Основні етапи оцінки при даному підході:

1. Прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;
2. Прогнозування операційних витрат, витрат від неповного завантаження (здачі в оренду) та чистого операційного доходу (рендного доходу) за рік. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом, операційними витратами і витратами від неповного завантаження.
3. Визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
4. Одержаний таким чином чистий операційний дохід далі капіталізується в поточну вартість об'єкту за формулою :

$$C = \frac{D}{R}$$

Де:

D – чистий річний операційний дохід;

R – ставка капіталізації.

Як база розрахунку методом прямої капіталізації можуть бути обрані результати аналізу ринкових орендних плат за об'єкти, які подібні до об'єкту оцінки по цільовому призначенню, з врахуванням найбільш ефективного використання та його технічного стану.

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

- порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рендного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;
- аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності - інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки.

До переваг дохідного підходу відносяться:

- враховується ринкова ситуація, оскільки приведення чистого операційного доходу (грошового потоку) у поточну вартість враховує ризик інвестицій в оцінюваний об'єкт щодо загального інвестиційного ризику;
- дохідний підхід є єдиним, що дозволяє оцінити майбутню прибутковість оцінюваного об'єкта, а також врахувати його перспективність його розвитку на ринку.

До недоліків дохідного підходу можна віднести те, що:

- підхід дає досить надійні результати тільки у випадку можливості чіткого прогнозування доходів, передбачуваних витрат, процентної ставки доходу на тривалу перспективу;
- оцінка ризиків є досить суб'єктивним фактором при оцінці нерухомості.

УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

В залежності від конкретної ситуації, результати застосування кожного з трьох методичних підходів можуть у більшому чи меншому ступені відрізнятися один від одного.

Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням підходів, здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення роботи.

Для визначення величини вартості можуть використовуватися формальні математичні процедури (наприклад, метод вагових коефіцієнтів), а також експертні міркування, щодо слабких і сильних сторін кожного підходу і їх впливу на кінцевий результат.

14. ВИБІР МЕТОДОЛОГІЇ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Витратний підхід. Витратний підхід застосовується також для оцінки спеціалізованого нерухомого майна (земельних поліпшень), у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. До спеціалізованого відносять майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність у складі цілісного майнового комплексу.

Визначення ринкової вартості земельних поліпшень, які віднесені до неспеціалізованого майна, із застосуванням витратного підходу передбачає розгляд таких варіантів заміщення (відтворення) об'єкта оцінки, які є технічно (фізично) можливими та (або) економічно доцільними.

Дохідний підхід. Відповідно до Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442, в разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Порівняльний підхід. Відповідно до Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442, інформація про продаж та пропонування подібного нерухомого майна повинна відповідати критеріям, визначеним у Національному стандарті N 1:

- Методи проведення оцінки, що застосовуються під час визначення ринкової вартості об'єкта оцінки в разі використання порівняльного підходу, повинні ґрунтуватися на результатах аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно.

- Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропонування) подібного майна, достовірність якої не викликає сумнівів в оцінювача. У разі відсутності або недостатності зазначеної інформації у звіті про оцінку майна зазначається, якою мірою це вплинуло на достовірність висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки.

Згідно абзацу першого пункту 6 Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442 та згідно Інструктивного листа від 09 березня 2005 р. № 10-36-2562 "Роз'яснення щодо використання Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442." - витратний підхід для оцінки земельних поліпшень доцільно застосовувати, якщо об'єктом оцінки є спеціалізоване майно або ринок купівлі-продажу чи оренди подібного нерухомого майна є обмеженим, тобто відсутні достатньо репрезентативні вихідні дані або інша інформація про подібні об'єкти, що не дає змоги застосовувати дохідний та (або) порівняльний підходи для отримання достовірного результату ринкової вартості об'єкта оцінки.

Об'єкт оцінки хоча і не відноситься до спеціалізованого майна, застосування витратного підходу в даному звіті вважаємо доцільним зважаючи на його технічний стан: на ринку оренди та продажу комерційної нерухомості, практично, немає об'єктів для порівняння, які б пропонувалися у аварійному або ветхому стані; використання великих коефіцієнтів коригування призведе до великої похибки результату.

Отже, для розрахунку вартості Об'єкту оцінки вважаємо за доцільне використовувати витратний підхід.

15. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ ВИТРАТНИМ ПІДХОДОМ

Витратним підходом розраховується вартість будівель і споруд, ринок купівлі-продажу оренди яких є обмеженим, тобто відсутні достатньо репрезентативні вихідні дані або інша інформація про подібні об'єкти, що не дає змоги застосовувати дохідний та (або) порівняльний підходи для отримання достовірного результату їх ринкової вартості.

Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою

Оцінювач провів дослідження ринків оренди та продажу земельних ділянок комерційного призначення в межах населеного пункту в цілому та в районі розташування об'єкту оцінки зокрема. Встановлено, що зазначені ринки практично відсутні. Враховуючи вищевикладене, додатковий дохід орендаря (користувача) за 1-й рік визначається як різниця між розміром земельного податку для комерційного використання та вартістю земельного податку для поточного користувача.

Згідно даних «Довідника показників НГО земель населених пунктів», базова вартість НГО 1 м² земельної ділянки в м. Охтирка станом на 25.06.2020 р. складала 292,13 грн. Згідно даних сайту <http://land.gov.ua> коефіцієнти індексації за 2009 – 2021 роки склали:

Рік	Кінд	Рік	Кінд	Рік	Кінд
2009	1,059	2014	1,249	2019	1,00
2010	1,00	2015	1,433	2020	1,00
2011	1,00	2016	1,06	2021	1,1
2012	1,00	2017	1,00	-	-
2013	1,00	2018	1,00	-	-
Кінд					1,1

Розмір ставки земельного податку приймається на рівні 1%.

Розмір орендної ставки приймається на рівні 3% (комерційне використання).

Розрахунок додаткового доходу орендаря

Табл. 1

	Найменування	Пояснення	Джерело інформації	Показник
	Базова вартість 1 м ² ЗД, грн.	Станом на 30.01.2009	Довідник показників НГО земель НП на 01.01.2021 р.	292,13
Кінд	Коефіцієнт індексації 2021		http://land.gov.ua	1,1
Цн	НГО 1 м ² ЗД, грн.			321,34
	Земельний податок, грн./1 м ² (1%)			3,21
	Орендна плата, грн./1 м ² (3%)			9,63
ЧОД	Додатковий дохід, грн./1 м ²			6,42

Вищезазначений показник (6,42 грн./1 м²) в подальшому використовується в якості чистого операційного доходу (ЧОД).

Розрахунок ставки дисконтування

Розмір ставки дисконтування у відсотковому значенні в даному випадку прирівнюється до розміру ставки капіталізації у відсотковому значенні.

Ставка капіталізації для землі рівна нормі доходу на капітал (вкладені кошти за початкова інвестиція)

$$R = Y,$$

Де: R – загальна ставка капіталізації;

Y – норма доходу на інвестований капітал;

Норма доходу на інвестований капітал з формальної точки зору можна визначити як функцію ризиків:

$$Y = f(Y_6, R_1, R_2 \dots R_n),$$

Де: Y_6 – безризикова ставка;

$R_1, R_2 \dots R_n$ – деяка множина ризиків.

Найбільш розповсюджена форма зв'язку норми доходу з преміями ΔY_i є так звана кумулятивна форма. Метод оцінки ставки капіталізації, що відповідає цій формі, прийнято називати методом нарощування або методом кумулятивної побудови.

Даний метод базується на зіставленні прибутковості і ризиків доступних альтернативних інвестицій. Інвестори вимагають більш високої премії за використання своїх грошей в тому варіанті, в якому ці кошти піддаються більш високому ризику в частині отримання доходу та їх повернення. Підвищення усвідомленого рівня ризику виявляється в збільшенні ставки капіталізації. Сутність методу полягає в додаванні відсоткових складових (премій), що відображають додаткові ризики, які притаманні даному інвестиційному проекту, до норми доходу на інвестиції, які в порівнянні з іншими вважаються безризиковими.

Безризикова ставка. Найбільш відомим методом оцінки безризикової ставки при оцінці нерухомості є прямий метод, який базується на виборі безризикової ставки як безризикової відсоткової ставки найбільш надійного банку країни, або її оцінки як середньозваженої по рівню ризиків з відсоткових ставок найбільш відомих фінансових закладів країни. За даними сайту https://bin.ua/quotations/depos_date_18.01.2021_122101010000.html середня депозитна ставка довгострокового вкладу в доларах США для юридичних осіб на дату оцінки складає 3,0%.

Ризики. Загальноприйнятий перелік факторів ризику та діапазон премій, що відображають з точки зору потенційного інвестора відзнаки інвестування в об'єкт оцінки (земельну ділянку) від альтернативних фінансових інструментів, доходність яких вибрана за безризикову ставку, для об'єктів нерухомості наступні:

Загальна тенденція така - чим більше ризик, тим вище очікувана ставка віддачі на вкладений капітал. При цьому премія за кожний вид ризику визначається в інтервалі від 0% до 5%. Необхідно відзначити, що якщо у відношенні одного з факторів ризику виявлено всі ознаки, що відповідають певному інтервалу його значень, то величину даного фактору ризику слід приймати рівною верхній межі інтервалу (5%). Якщо жодна з ознак фактора ризику не виявлена, то його величину слід приймати рівною нижній межі інтервалу. Якщо виявлено тільки частина ознак фактора ризику, то за допомогою інтерполяції в залежності від характеру впливу даної ознаки на величину фактору ризику проводиться його остаточна оцінка.

Фактори ризику

Табл. 15.2

Назва	Діапазон значень, %
Премія за недовикористання орендованих площ (R1)	0 – 5
Премія за ліквідність об'єкту (R2)	0 – 5
Премія за інвестиційний менеджмент (R3)	0 – 5
Премія за ризик місцезположення об'єкту (R4)	0 – 5

Премія за недовикористання орендованих площ (R1) - містить в собі фактори ризику пов'язані, в першу чергу, з його завантаженістю (максимально можливе заповнення об'єкта орендарями, вибір та залучення нових орендарів).

Логічно припустити, що даний вид премії залежить, насамперед, від непередбаченої зміни орендаря (втрати доходу у випадку дострокового розірвання договору оренди до укладання нового з типовим орендарем).

За даними опитувань агентств нерухомості, пошук нового орендаря для подібної нерухомості складає близько 4-6 місяців. В даному Звіті приймається термін 5 місяців.

Розрахунок ризиків проводиться за формулою:

$$R1 = n : 12 \times 5\% = 5 : 12 \times 5\% = 2,08\%$$

Де: $n = 5$ – кількість місяців

Премія за ліквідність об'єкту (R2) – пов'язана з неможливістю (на відміну від банківських депозитів) в стислий строк перевести об'єкт нерухомості в гроші. Деякі об'єкти нерухомості можливо реалізувати на ринку за досить короткий термін часу, а для продажу інших знадобляться роки. Одним з основних чинників, які впливають на ліквідність об'єкту нерухомості є відповідність його місцезнаходження функціональному призначенню.

Об'єкт оцінки розташований в центральній частині населеного пункту. Основною забудовою району розташування об'єкту оцінки є будівлі житлового призначення. За даними опитувань агентств нерухомості, з урахуванням наведених вище факторів, можливий термін реалізації складає близько 12 місяців. Розрахунок ризиків проводиться за формулою:

$$R3 = n : 12 \times 5 \% = 12 : 12 \times 5 \% = 5,0\%$$

Де: n = 12 – кількість місяців терміну реалізації.

Премія за інвестиційний менеджмент (R3) – пов'язана з відмінностями інвестиційного менеджменту для різних об'єктів інвестицій (для банківських депозитів вона є мінімальною), залежить, насамперед, від функціонального використання об'єкту, розмірів бізнесу.

Об'єкти нерухомості можливо класифікувати за складністю прийняття по них інвестиційних рішень на три групи, кожній з яких відповідає рівень премії за ризик:

Фактори ризику для оцінюваної земельної ділянки

Табл. 15.3

Об'єкти нерухомості	Рівень складності	Діапазон премії, %
Офісні центри, торгові центри, готелі. Виробничі та складські будівлі великих розмірів. Спеціалізована виробнича нерухомість	Високий	4 – 5
Приміщення офісів, магазинів, закладів харчування. Виробничі та складські приміщення.	Середній	2 – 3
Приміщення, які орендуються державними організаціями або здаються в довгострокову оренду	Низький	1

По рівню складності інвестиційного менеджменту, об'єкт оцінки відноситься до другої групи, тому Оцінювач прийняв премію за інвестиційний менеджмент на рівні в 3%.

Премія за ризик місцезнаходження об'єкту (R4) – пов'язана з рівнем інвестиційної привабливості нерухомості з точки зору її розташування відносно центру населеного пункту, містоформуючих магістралей. Об'єкт оцінки розташований в центральній частині населеного пункту, фактично має ознаки даного виду ризику на середньому рівні. Премія приймається на рівні 3%.

Зведений розрахунок ставки капіталізації для землі

Табл. 15.4

Складові ставки капіталізації	Позначення	Значення, %	Значення, k
Безризикова ставка	Y	3,00	0,0300
Премія за недовикористання орендованих площ	R1	2,08	0,0208
Премія за ліквідність	R2	5,00	0,0500
Премія за інвестиційний менеджмент	R3	3,00	0,0300
Премія за місцезнаходження	R4	3,00	0,0300
Сумарна норма доходу на інвестований капітал	Y	16,08	0,1608

Вартість права користування 1 м² земельної ділянки, на якій розташований об'єкт оцінки, складає:

$$C_{пк} = \sum_{i=1}^{50} \frac{6,42}{(1+0,1608)^i} = 39,90 \text{ грн.}$$

Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою

Табл. 15.5

№ з/п	Найменування	Літ. плану	Площа забудови, м ²	ВПК ЗД 1 м ² землі, грн.	ВПК ЗД, грн.
1	Гараж (ММ) №1	А-1	45,5	39,90	1815,45
2	Гараж (ММ) №2	А-1	26,1	39,90	1041,39
3	Гараж (ММ) №3	А-1	21	39,90	837,90
4	Огорожа		6	39,90	239,40

Розрахунок вартості заміщення

Вартість заміщення об'єкту оцінки розрахована з використанням методу розрахунку за вартістю одиничного показника із використанням збірників "Укрупнених показників відновної вартості..." (УПВВ). Одиничні показники, що приведені в збірниках, складені в цінах і нормах, введених з січня 1969 року. Значення одиничних показників об'єктів-аналогів коригуються у відповідності з діючими нормативними документами по проектуванню і будівництву.

Вартість об'єкту оцінки з урахуванням земельної компоненти Впк, що відповідає будівельному аналогу, визначається по формулі:

$$C_d = C_{зам} \times K_i + Впк$$

де:

$C_{зам}$ – вартість заміщення об'єкту оцінки, розрахована витратним підходом;

K_i – сукупний коефіцієнт фізичного, функціонального та економічного зносів нерухомості;

Впк – вартість земельної складової (вартість права користування землею).

Вартість заміщення нерухомості розраховується за формулою:

$$C_{зам} = C_6 \times S(V) \times K_p, K_p = K_n \times K_{тер} \times K_{рин} \times K_{інф}$$

де:

C_6 – базова вартість одиничного показника (кв.м. чи куб.м.) будівельного аналогу заміщення;

$S(V)$ – площа або будівельний об'єм об'єкта оцінки;

K_n – коефіцієнт подорожчання, який відображає підвищення рівня цін з 1969 по 1984 р. згідно Постанови Держбуду СРСР від 11.05.1983 № 94 перевідний коефіцієнт вартості для нерухомості комунального будівництва складає 1,18;

$K_{тер.}$ – територіальний коефіцієнт, що відображає особливості зміни кошторисної вартості будівельно монтажних робіт по областях. Згідно Постанови Держбуду СРСР від 11.05.1983 № 94 перевідний індекс зміни вартості для Сумської області складає 1,03.

$K_{рин.}$ – ринковий коефіцієнт зміни вартості БМР (без ПДВ) на 01.07.2019р. до їх вартості станом на 01.01.1991р., та визначається коефіцієнтами:

- середнім індексом збільшення вартості будівництва, що проводиться на території України, у порівнянні з базисною кошторисною вартістю будівельно-монтажних робіт у цінах 1991 року, що на 01.01.2019р. склав 51,46 (на дату оцінки не змінювався);

- індексом інфляції до дати оцінки згідно даних Державного комітету статистики України – $K_{інфл.}$ – індекс інфляції: за 2019 рік – 1,041; за 2020 рік – 1,05; за 2021 рік – 1,1; січень – серпень 2022 – 1,195 (www.vobu.com.ua/ua/info/inflat).

Розрахунок перевідного коефіцієнта

Табл. 15.6

Найменування показників	Джерело інформації	Значення показників
-------------------------	--------------------	---------------------

ТОВ «УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ»

Перекладний коефіцієнт вартості до введення з 01.01.1984 р. нових кошторисних цін з урахуванням територіального коефіцієнта (K_y)	Держбуд СРСР від 11.05.83 р. № 94	1,18 1,03
Індекс зміни вартості підрядних будівельно-монтажних робіт (на 01.01.2019) ($K_{\text{инд}}$)	Держбуд України	51,46
Коефіцієнт інфляції на дату оцінки (2019-серпень 2022) ($K_{\text{інф}}$)	Мінфін України	1,041 1,05 1,1 1,195
Підсумковий коефіцієнт співвідношення цін вартості в будівництві ($K_{\text{п}}$)		89,86

Приведення об'єктів порівняння

Табл. 15.7

Найменування	№ збірника УПВВ	Одиниця виміру	Вартість одиниці, рос.руб.	$K_{\text{констр}}^*$	$K_{\text{кап}}$	$K_{\text{инд}}$	Вартість заміщення одиниці виміру, грн./1 м.куб.
Гараж (ММ) №1	УПВВ сб. 26, таб. 121	куб.м.	13,10	0,60	1,00	89,86	706,30
Гараж (ММ) №2	УПВВ сб. 26, таб. 121	куб.м.	13,10	0,43	1,00	89,86	506,18
Гараж (ММ) №3	УПВВ сб. 26, таб. 121	куб.м.	13,10	0,43	1,00	89,86	506,18
Огорожа	УПВВ сб. 28, таб. 175	п.м.	6,50	1,00	1,00	89,86	584,09

* - враховано відсутність конструктивних елементів згідно УПВВ: кровлі, перекриття, підлоги, отворів, сходів, оздоблювальних робіт, санітарно-технічних робіт та електроосвітлення, інших робіт.

Розрахунок вартості заміщення

Табл. 15.8

Найменування	Літ.	Один. вим.	Показник од. вим.	Вартість од. виміру, грн. без ПДВ	Вартість заміщення ОО, грн. без ПДВ
Гараж (ММ) №1	А	м³	155	706,30	109476,50
Гараж (ММ) №2	А	м³	89	506,18	45050,02
Гараж (ММ) №3	А	м³	71	506,18	35938,78
Огорожа		п.м.	30	584,09	17522,70

Розрахунок наявних зносів об'єктів нерухомості

Визначення фізичного зносу

Фізичний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки. Відповідно до п. 11 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» величина фізичного зносу може визначатися шляхом узагальнюючої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки.

Таким чином, технічний стан нерухомого майна може бути визначений по аналогії з градацією, яка наведена в таблиці Укрупненої шкали фізичного зносу Методики визначення

фізичного зносу громадських будівель, затвердженої Наказом по Міністерству комунального господарства РСФСР № 404 від 27.10.1970 р.:

Укрупнена шкала фізичного зносу

Табл. 15.9

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі дрібні дефекти, що усуваються при поточному ремонті, не впливають на експлуатацію конструктивного елементу. Капітальний ремонт може виконуватися лише на окремих ділянках, які мають відносно підвищений знос
21-40	Задовільний	Конструктивні елементи в цілому придатні для експлуатації, але потребують певного ремонту, що найдоцільніший на даній стадії
41-60	Незадовільний	Експлуатація можлива лише за умови значного капітального ремонту
61-80	Ветхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – вельми ветхий. Обмежене виконання конструктивними елементами своїх функцій можливе лише по проведенні охоронних заходів або повної заміни конструктивного елементу.
81-100	Непридатний	Конструктивні елементи знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані

Спираючись на характеристику технічного стану Укрупненої шкали фізичного зносу Методики визначення фізичного зносу громадських будівель, затвердженої Наказом по Міністерству комунального господарства РСФСР № 404 від 27.10.1970 р., фізичний стан нерухомості за даними візуального огляду відповідає ознакам технічного стану «ветхий». Фізичний знос приймається на рівні 75%, коефіцієнт фізичного зносу складає $K_{физ} = 0,25$.

Визначення функціонального зносу

Відповідно до Національного стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна”, затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442, величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки.

Об'єкт оцінки на дату оцінки не може функціонально використовуватися за своїм призначенням, але його функції можуть бути повністю відновлені після проведення капітального ремонту. Тому вважаємо за доцільне прийняти функціональний знос на рівні 0%, коефіцієнт функціонального зносу 1,00.

Визначення економічного зносу

Відповідно до Національного стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна”, затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442, величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками.

На погляд оцінювача, економічний знос для оцінюваної нерухомості відсутній. Таким чином, коефіцієнт економічного зносу дорівнює 1,00.

Розрахунок залишкової вартості заміщення

Табл. 15.10

Найменування	Відносна вартість, грн. без ПДВ	Кфіз	Кфн	ВПК ЗД, грн. без ПДВ	Залишкова вартість, грн. без ПДВ
Гараж (ММ) №1	109476,50	0,25	1,00	1815,45	29184,58
Гараж (ММ) №2	45050,02	0,25	1,00	1041,39	12303,89
Гараж (ММ) №3	35938,78	0,25	1,00	837,90	9822,60
Огорожа	17522,70	0,60	1,00	239,40	10753,02
Разом:					62064,09

Враховуючи технічний стан майна та інструменти, використані при розрахунках, вважаємо, що отриманий результат відповідає ринковій вартості.

16. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ

В процесі проведення оцінки Нежитлових приміщень та споруд, загальною площею 78,0 м кв., що належать Чернечинській сільській раді та розташовані за адресою: Сумська область, Охтирський р., м. Охтирка, вул. Незалежності, буд. 16, був використаний витратний підхід.

Під час проведення розрахунків отримано наступні результати (з округленням):

№ з/п	Найменування	Літера плану	Площа, м²/п.м.	Ринкова вартість, грн. без ПДВ
1	Гараж (ММ) №1	А	37,8	29190
2	Гараж (ММ) №2	А	21,9	12300
3	Гараж (ММ) №3	А	18,3	9820
4	Огорожа	-	30,0	10750
	Разом:		-	62060

В рамках даного підходу при розрахунках враховується стан конструктивних елементів та обраховується вартість права користування земельною ділянкою (тобто, враховуються всі складові стану та особливості розташування об'єкту оцінки). Результат, отриманий за витратним підходом, відповідає концепції ринкової вартості, оскільки відповідає ринковим умовам та поняттю ринкової вартості.

Оцінювач вважає, що в якості остаточної ринкової вартості об'єкту оцінки слід прийняти вартість, розраховану єдиним витратним підходом.

На підставі аналізу результатів обстеження, ринкова вартість Нежитлових приміщень та споруд, загальною площею 78,0 м кв., що належать Чернечинській сільській раді та розташовані за адресою: Сумська область, Охтирський р., м. Охтирка, вул. Незалежності, буд. 16, на дату оцінки, з допустимим округленням, склала:

62 060 (шістдесят дві тисячі шістдесят) гривень без ПДВ.

Оцінювач

Директор ТОВ
«УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ»



Б.В. Олійник

В.В. Сасенко

17. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Я, оцінювач Олійник Борис Володимирович, базуючись на своїх знаннях і досвіді, стверджую, що:

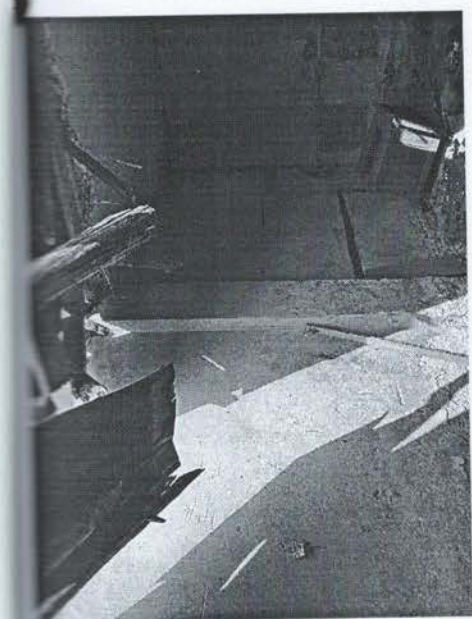
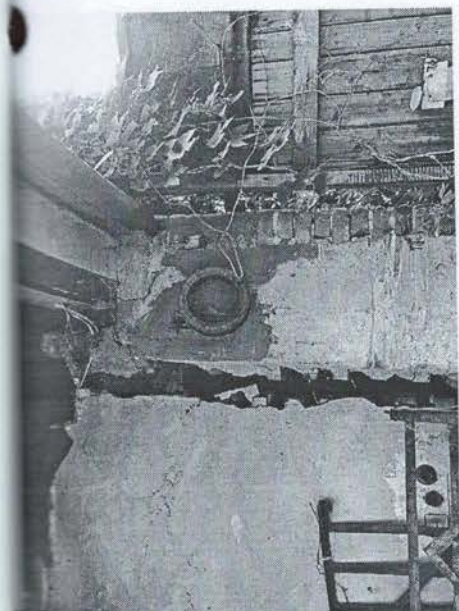
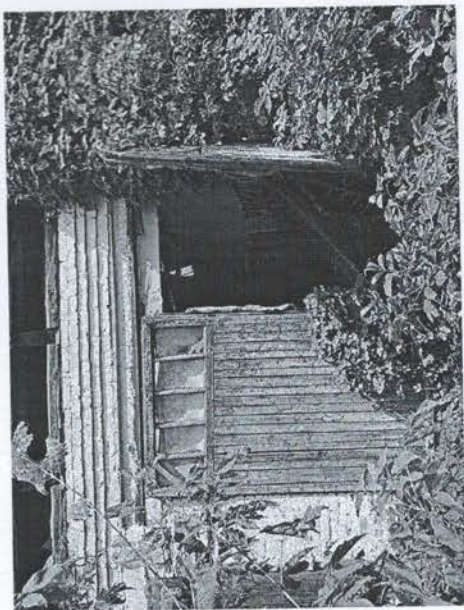
- оцінювач особисто провів огляд та ідентифікацію оцінюваного майна;
- звіт виконаний у відповідності з вимогами нормативно-правових актів по оцінюваному майну;
- оцінювач провів аналіз всіх вихідних даних, іншої вихідної інформації, що необхідна і достатня для проведення оцінки;
- фактичні дані, наведені в Звіті, є вірними;
- наведений аналіз і висновки обмежуються лише викладеними в Звіті припущеннями і умовами і є власним професійним судженням;
- я не маю специфічних поточних і очікуваних інтересів в оцінюваному об'єкті, особистої зацікавленості в результатах оцінки і будь-якого упередження щодо будь-якої зацікавленої сторони;
- розмір плати за проведені роботи по оцінці об'єкту, що визначені умовами договору, не пов'язаний ніякою мірою з визначенням завчасно обумовленої вартості, або обумовленим порядком її визначення, з моїм судженням про вартість взагалі, з будь-якою іншою подією;
- цей Звіт підготовлено у відповідності із Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Національним стандартом № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", який затверджений Постановою кабінету міністрів України від 10.09.2003 р. за № 1440, "Методикою оцінки майна", яка затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. за № 1891, "Нормами професійної діяльності оцінювача" в редакції від 18 серпня 1999 року;
- виконано інспекцію об'єкту, що був предметом цього Звіту, я не несу відповідальності за наслідки, що можуть виникнути внаслідок використання результатів оцінки з метою, яка не була передбачена завданням оцінки і в термін, який перевищує, вказаний в цьому Звіті період;
- в рамках роботи над цим Звітом професійна допомога іншими оцінювачами не надавалась.

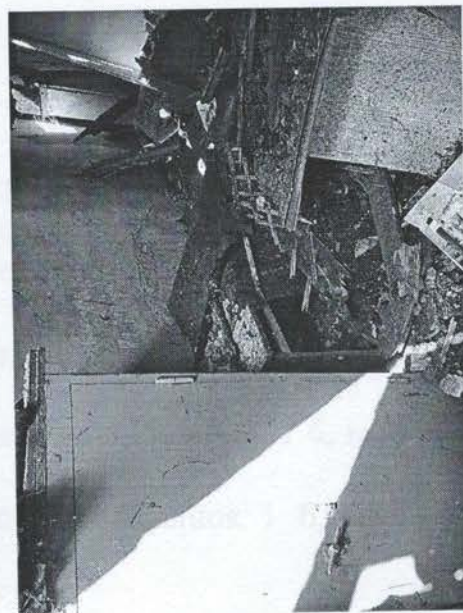
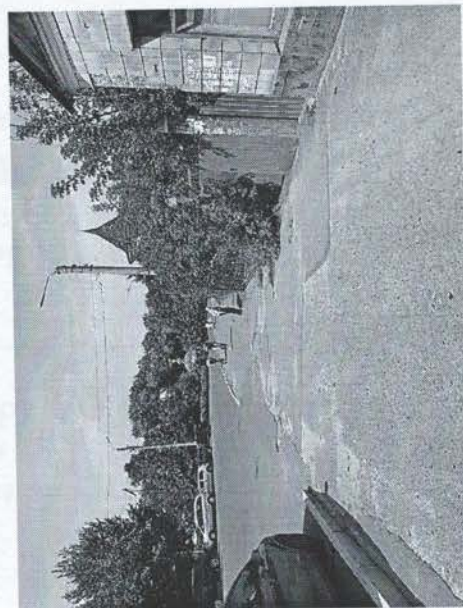
Оцінювач



Б.В. Олійник

18. ДОДАТКИ







**ЧЕРНЕЧЧИНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ОХТИРСЬКОГО РАЙОНУ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

вул. Київська, 6, м.Охтирка, 42700, тел. (05446) 4-18-08

E-mail: chernechchyna-otg@ukr.net Код ЄДРПОУ 04389940

23.08.2022

№ 02-27/1254

на № _____ від _____

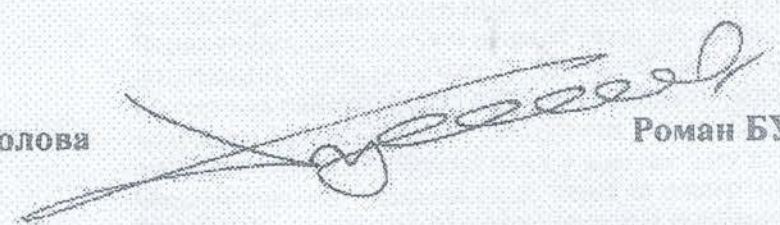
Директору ТОВ «Укрбізнес
Капітал»
Володимиру САЄНКУ

Про проведення оцінки

Чернеччинська сільська рада просить провести незалежну оцінку майна,
а саме:

- зерносховище з навісом за адресою: вулиця Готеляка, 2 а, село Чернеччина, Охтирський район, Сумська область;
 - гараж №1 (37,8м²) за адресою: вулиця Незалежності, будинок 1 б, місто Охтирка, Сумська область;
 - гараж №2 (21,9м²) за адресою: вулиця Незалежності, будинок 1 б, місто Охтирка, Сумська область;
 - гараж №3 (18,3м²) за адресою: вулиця Незалежності, будинок 1 б, місто Охтирка, Сумська область;
 - огорожа (30м) за адресою: вулиця Незалежності, будинок 1 б, місто Охтирка, Сумська область.
- Оплату робіт гарантуємо.

Сільський голова


Роман БУБЛИК

Інна Жигульова 4-18-08 

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу: 282653878
Дата, час формування: 03.11.2021 11:22:54
Витяг сформовано: Недведська Олеся Алейзівна, Садівська сільська рада Сумського району Сумської області, Сумська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 48779646, дата і час реєстрації заяви: 30.10.2021 19:04:29, заявник: Бублик Роман Юрійович (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2495215059040
Об'єкт нерухомого майна: гараж (машино-місце) №3, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 18,3, матеріали стін: цегла, Опис: Літ. "А" - гараж
Адреса: Сумська обл., Охтирський р., м. Охтирка, вулиця Незалежності, будинок 16
Номер об'єкта в РПВН: 14982488

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 44811284

Тип права власності: Право власності
Дата, час державної реєстрації: 30.10.2021 19:04:29
Державний реєстратор: Недведська Олеся Алейзівна, Садівська сільська рада Сумського району Сумської області, Сумська обл.
Підстава для державної реєстрації: рішення органу місцевого самоврядування, Про безоплатне прийняття майна у комунальну власність територіальної громади сіл Чернечинської сільської ради, серія та номер: бн, виданий 24.12.2019, видавник: Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області; рішення органу місцевого самоврядування, Про безоплатну передачу зі спільної власності територіальних громад сіл, селища Охтирського району у комунальну власність Чернечинської сільської ради об'єктів нерухомого майна (з додатками), серія та номер: бн, виданий 24.12.2019, видавник: Охтирська районна рада; АКТ приймання-передачі зі спільної власності територіальної громади сіл, селищ Охтирського району в особі Охтирської районної ради у комунальну власність Чернечинської сільської ради, серія та номер: бн, виданий 01.10.2020, видавник: Комісія з питання приймання-передачі зі спільної власності територіальної громади сіл, селищ Охтирського району в особі Охтирської районної ради у комунальну власність Чернечинської сільської ради
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 61325730 від 03.11.2021 11:07:22, Недведська Олеся Алейзівна, Садівська сільська рада Сумського району Сумської області, Сумська обл.



Форма власності:

комунальна

Розмір частки:

1

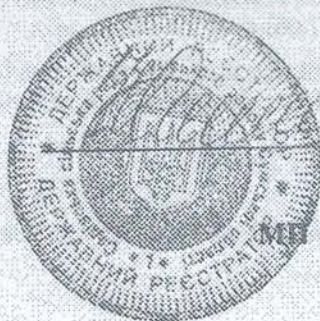
Власники:

Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області
код ЄДРПОУ: 04389940, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував:

Недвелська О.А.

Підпис:



ТОВ «Бюро технічної інвентаризації та експертиз»

Код ЄДРПОУ 38288808 42700 Сумська обл., м. Охтирка, вул. Ярославського, 1/4
р/р 333375460000026000055009131 в Сумській філії ПАТКБ «Приватбанк», м. Суми МФО 337546

Інвентаризаційна справа № 1273

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на гараж (машино-місце) № 3

Назва кооперативу _____
Вулиця (провулок, площа) Незалежності, № 16,
місто (селище, село) Охтирка,
район _____,
область Сумська

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я, по батькові
фізичної особи або найменування юридичної особи)

ЧЕРНЕЧИНЬСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ОХТИРСЬКОГО РАЙОНУ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Паспорт виготовлено станом на

27 " жовтня 2021 року

Головний суб'єкт господарювання

Виконав

Перевірив



Константинова О.Ю.
(П. І. Б.)

Константинова О.Ю. Кваліф.серт. АЕ № 005357
(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

Константинова О.Ю. Кваліф.серт. АЕ № 005357
(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

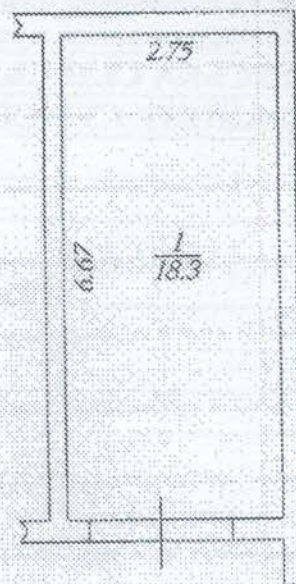
Примітка. Дані технічного паспорта актуальні протягом одного року з дати проведення технічної інвентаризації.

ПЛАН

гаража (машино-місця) № 3

Назва кооперативу _____
Вулиця (провулок, площа) Незалежності № 16
місто (селище, село) Охтирка
район _____, область Сумська

Масштаб 1:100



приміщень гаража (машино-місця) літ. "Б" № 3

Место (селище, село) Охтирка

район _____, область **Сумська**

" 27 " ЖОВТНЯ 2021 року

21.02.1991

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

✓ Індексний номер витягу: 282661590
Дата, час формування: 03.11.2021 11:38:49
Витяг сформовано: Недведська Олеся Алейзівна, Садівська сільська рада Сумського району Сумської області, Сумська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 48779661, дата і час реєстрації заяви: 30.10.2021 19:14:24, заявник: Бублик Роман Юрійович (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2495253659040
Об'єкт нерухомого майна: гараж (машино-місце) №1, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 37,8, матеріали стін: цегла, Опис: Літ. "А" - гараж
Адреса: Сумська обл., Охтирський р., м. Охтирка, вулиця Незалежності, будинок 16
Номер об'єкта в РПВН: 14982488

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 44812093

Тип права власності: Право власності
Дата, час державної реєстрації: 30.10.2021 19:14:24
Державний реєстратор: Недведська Олеся Алейзівна, Садівська сільська рада Сумського району Сумської області, Сумська обл.
Підстава для державної реєстрації: АКТ приймання-передачі зі спільної власності територіальної громади сіл, селищ Охтирського району в особі Охтирської районної ради у комунальну власність Чернечинської сільської ради, серія та номер: бн, виданий 01.10.2020, видавник: Комісія з питань приймання-передачі зі спільної власності територіальної громади сіл, селищ Охтирського району в особі Охтирської районної ради у комунальну власність Чернечинської сільської ради; рішення органу місцевого самоврядування, Про безоплатну передачу зі спільної власності територіальних громад сіл, селища Охтирського району у комунальну власність Чернечинської сільської ради об'єктів нерухомого майна (з додатками), серія та номер: бн, виданий 24.12.2019, видавник: Охтирська районна рада; рішення органу місцевого самоврядування, Про безоплатне прийняття майна у комунальну власність територіальної громади сіл Чернечинської сільської ради, серія та номер: бн, виданий 24.12.2019, видавник: Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 61327251 від 03.11.2021 11:33:24, Недведська Олеся Алейзівна, Садівська сільська рада Сумського району Сумської області, Сумська обл.



Форма власності:

комунальна

Розмір частки:

1

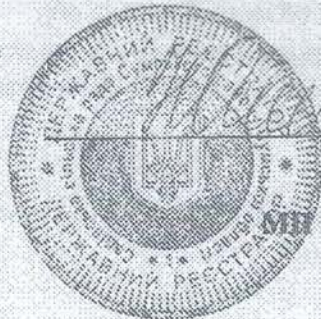
Власники:

Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області,
код ЄДРПОУ: 04389940, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував:

Недведська О.А.

Підпис:



ТОВ «Бюро технічної інвентаризації та експертиз»

Код ЄДРПОУ 38288808 42700 Сумська обл., м. Охтирка, вул. Ярославського, 1/4
р/р 333375460000026000055009131 в Сумська філія ПАТКБ «Приватбанк», м. Суми МФО 337546

Інвентаризаційна справа № 1275

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на гараж (машинно-місце) № 1

Назва кооперативу _____
Вулиця (провулок, площа) _____ Незалежності, № 16
місто (селище, село) _____ Охтирка
район _____
область _____ Сумська

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я, по батькові
фізичної особи або найменування юридичної особи)

**ЧЕРНЕЧИНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ОХТИРСЬКОГО РАЙОНУ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Паспорт виготовлено станом на

27 жовтня 2021 року

Керівник суб'єкта господарювання

Константинова О.Ю.
(П. І. Б.)

Виконав

Константинова О.Ю. Кваліф.серт. АЕ № 005357
(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

Перевірив

Константинова О.Ю. Кваліф.серт. АЕ № 005357
(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

Примітка. Дані технічного паспорта актуальні протягом одного року з дати проведення технічної інвентаризації.

ПЛАН

гаража (машинно-місця) № 1

Назва кооперативу _____
Вулиця (провулок, площа) Незалежності № 16
місто (селище, село) Охтирка
район _____, область Сумська

Масштаб 1:100



Експлікація

приміщень гаража (машино-місця) літ. "А" № 1

Вулиця (провулок, площа) _____ Незалежності _____ № 16

Место (селище, село) Охтирка

район _____, область Сумська

[illegible]

27 жовтня 2021 року

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу: 282657722
Дата, час формування: 03.11.2021 11:30:48
Витяг сформовано: Недведська Олеся Алейзівна, Садівська сільська рада Сумського району Сумської області, Сумська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 48779657, дата і час реєстрації заяви: 30.10.2021 19:10:53, заявник: Бублик Роман Юрійович (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 2495233759040
Об'єкт нерухомого майна: гараж (машино-місце) №2, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 21.9, матеріали стін: цегла, Опис: Літ. "А" - гараж
Адреса: Сумська обл., Охтирський р., м. Охтирка, вулиця Незалежності, будинок 16
Номер об'єкта в РПВН: 14982488

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 44811681

Тип права власності: Право власності
Дата, час державної реєстрації: 30.10.2021 19:10:53
Державний реєстратор: Недведська Олеся Алейзівна, Садівська сільська рада Сумського району Сумської області, Сумська обл.
Підстава для державної реєстрації: АКТ приймання-передачі зі спільної власності територіальної громади сіл, селищ Охтирського району в особі Охтирської районної ради у комунальну власність Чернечинської сільської ради, серія та номер: бн, виданий 01.10.2020, видавник: Комісія з питань приймання-передачі зі спільної власності територіальної громади сіл, селищ Охтирського району в особі Охтирської районної ради у комунальну власність Чернечинської сільської ради; рішення органу місцевого самоврядування, Про безоплатну передачу зі спільної власності територіальних громад сіл, селища Охтирського району у комунальну власність Чернечинської сільської ради об'єктів нерухомого майна (з додатками), серія та номер: бн, виданий 24.12.2019, видавник: Охтирська районна рада; рішення органу місцевого самоврядування, Про безоплатне прийняття майна у комунальну власність територіальної громади сіл Чернечинської сільської ради, серія та номер: бн, виданий 24.12.2019, видавник: Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 61326820 від 03.11.2021 11:26:02, Недведська Олеся Алейзівна, Садівська сільська рада Сумського району Сумської області, Сумська обл.



Форма власності:

комунальна

Розмір частки:

1

Власники:

Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області,
код ЄДРПОУ: 04389940, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував:

Недведська О.А.

Підпис:



[Handwritten signature]

ТОВ «Бюро технічної інвентаризації та експертиз»

Код ЄДРПОУ 38288808 42700 Сумська обл., м. Охтирка, вул. Ярославського, 1/4
р/р 333375460000026000055009131 в Сумська філія ПАТКБ «Приватбанк», м. Суми МФО 337546

Інвентаризаційна справа № 1272

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на гараж (машино-місце) № 2

Назва кооперативу _____
Вулиця (провулок, площа) Незалежності, № 16
місто (селище, село) Охтирка
район _____
область Сумська

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я, по батькові
фізичної особи або найменування юридичної особи)

ЧЕРНЕЧИНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ОХТИРСЬКОГО РАЙОНУ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Паспорт виготовлено станом на

27 жовтня 2021 року

Сервісник суб'єкта господарювання

Виконав

Перевірив



Константинова О.Ю.
(П. І. Б.)

Константинова О.Ю. Кваліф.серт. АЕ № 005357
(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

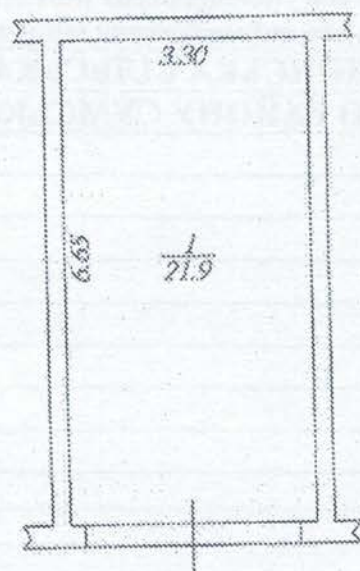
Константинова О.Ю. Кваліф.серт. АЕ № 005357
(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

Примітка. Дані технічного паспорта актуальні протягом одного року з дати проведення технічної інвентаризації.

ПЛАН
гаража (машино-місця) № 2

Назва кооперативу _____
Вулиця (провулок, площа) Незалежності № 16
місто (селище, село) Охтирка
район _____, область Сумська

Масштаб 1:100



ЗАТВЕРДЖУЮ

Заступник Голови Охтирської
районної ради

В.М. Шевченко
2020р.



ЗАТВЕРДЖУЮ

Чернечинський сільський голова
Р.Ю. Бублик

2020р.



АКТ

приймання-передачі зі спільної власності територіальної громади сіл,
селищ Охтирського району в особі Охтирської районної ради у
комунальну власність Чернечинської сільської ради

м.Охтирка

«01» лютого 2020 року

Комісія, утворена відповідно до розпорядження Чернечинського сільського голови
№ 71-ОД від 28.12.2019р. у складі:

Голова комісії: Гопко Олексій Васильович, заступник Чернечинського сільського
голови з питань діяльності виконавчих органів ради ;

Заступник голови комісії : Павлюк Валерій Миколайович начальник управління
соціального захисту населення райдержадміністрації, голова ліквідаційної комісії
Охтирського районного територіального центру соціального обслуговування;

Секретар комісії : Фалько Ольга Сергіївна, головний спеціаліст відділу
бухгалтерського обліку, звітності та господарської діяльності апарату Чернечинської
сільської ради.

Члени комісії:

Верес Тетяна Іванівна , начальник відділу бюджету, планування та комунальної власності
виконавчого апарату районної ради ;

Жертовська Світлана Миколаївна , начальник відділу юридичного забезпечення апарату
Чернечинської сільської ради;

Ключко Олександр Степанович , начальник відділу житлово - комунального господарства
та благоустрою Чернечинської сільської ради;

Мулявіна Алеся Сергіївна , начальник відділу бухгалтерського обліку , звітності та
господарської діяльності апарату, головний бухгалтер Чернечинської сільської ради.

З метою виконання рішення 20 сесії Чернечинської сільської ради 7 скликання від
24.12.2019р. склали цей акт про те, що здійснено передачу нерухомого майна територіальних
громад сіл, селищ Охтирського району в особі Охтирської районної ради у комунальну власність
Чернечинської сільської ради.

Належить територіальній громаді сіл, селищ Охтирського району в особі Охтирської районної ради
Передається безоплатно у комунальну власність Чернечинській сільській раді.

1) Гараж №1 розміщений за адресою : Сумська область, м.Охтирка вул.Незалежності, 16.
Загальні відомості:

Загальна площа споруди 37,8 кв. метрів

Дата введення в експлуатацію 15.12.1998р.

Первісна вартість 5936 грн.00 коп

Знос 4575 грн. 00коп

Залишкова вартість 1361 грн. 00 коп.

2) Гараж №2 розміщений за адресою : Сумська область, м.Охтирка вул.Незалежності, 16.

Загальні відомості:

Загальна площа споруди 21,9 кв. метрів

Дата введення в експлуатацію 15.12.1998р.

Первісна вартість 5936 грн. 00 коп.

Знос 4575 грн. 00 коп.

Залишкова вартість 1361 грн. 00 коп.

3) Гараж №3 розміщений за адресою : Сумська область, м.Охтирка вул.Незалежності, 16.

Загальні відомості:

Загальна площа споруди 18,3 кв. метрів

Дата введення в експлуатацію 15.12.1998р.

Первісна вартість 5936 грн. 00 коп.

Знос 4575 грн. 00 коп.

Залишкова вартість 1361 грн. 00 коп.

4) Огорожа розміщена за адресою : Сумська область, м.Охтирка вул.Незалежності, 16.

Загальні відомості:

Загальна довжина споруди 30 погонних метрів

Дата введення в експлуатацію жовтень 2008р.

Первісна вартість 8042 грн. 00 коп.

Знос 2518 грн. 00 коп.

Залишкова вартість 5524 грн. 00 коп.

Комісія оглянула та звірила фактичну наявність майна. Разом із нерухомим майном Чернечинської сільської ради приймає документи, що підтверджують право власності (володіння, користування, розпорядження) на об'єкти передачі.

До акта передачі додається:

Комісія з передачі майна:

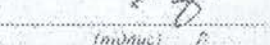
Голова комісії


(підпис)

Гопко О.В.

(ПІБ)

Заступник голови комісії


(підпис)

Павлов В.М.

(ПІБ)

Секретар комісії


(підпис)

Фалько О.С.

(ПІБ)

Члени комісії:


(підпис)

Мулявіна А.С.

(ПІБ)


(підпис)

Верес Т.І.

(ПІБ)


(підпис)

Ключко О.С.


(підпис)

Жертовська С.М.

ГАРАЖИ ДЛЯ АВТОМАШИН

Характеристика

Тип I. Гаражи на 5 машин.

Тип II. Гаражи на 10 машин.

Здания кирпичные, с асбестоцементной кровлей, с печным отоплением, вытяжной вентиляцией, смотровой ямой и электроосвещением; фундаменты ленточные. Группа капитальности III.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 121

Территориальные показатели	Тип зданий	
	I Объем зданий в куб. м до 1300 а	II 2000 б
1	12,5	11,3
2	13,1	11,8
3	14,4	12,9
4	15	13,5
5	15,6	14,1
6	22,5	20,2
7	25	22,5
8	26,3	23,6
9	33,8	30,4

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в %

(к табл. 121)

№ П/П	Наименование конструктивных элементов	а - б
1	Фундаменты	11
2	Стены и перегородки	32
3	Крыша	9
4	Перекрытие	8
5	Полы	12
6	Проемы	13
7	Отопление печное	5
8	Отделочные работы	5
9	Прочие работы и электроосвещение	5
	Итого	100

Як проіндексувати грошову оцінку землі у 2022 році

Коефіцієнт індексації НГО земель розраховують за минулий період — рік. Обов'язок щорічно розраховувати цей коефіцієнт покладений на Держгеокадастр. Держгеокадастр щороку за індексом споживчих цін за попередній рік розраховує величину коефіцієнта індексації НГО земель, на який індексують НГО сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення станом на 1 січня поточного року (п. 289.2 Податкового кодексу; ПКУ).

За повідомленням Держгеокадастру від 12.01.2022, індекс споживчих цін за 2021 рік становив 110%.

Індекс споживчих цін, який використовують для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, застосовують із значенням 100%:

- за 2017–2022 роки — для сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів);
- за 2017–2020 роки — для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення (п. 9 підрозд. 6 розд. XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України).

Відповідно значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок за 2021 рік становить:

- для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелogi) — 1,0;
- для земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення — 1,1.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовують кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки

Рік	Коефіцієнт
1996	1,703
1997	1,059
1998	1,006
1999	1,127
2000	1,182
2001	1,02
2005	1,035
2007	1,028
2008	1,152
2009	1,059
2010, 2011, 2012, 2013	1,0
2014	1,249
2015	1,433 (крім сільськогосподарських угідь) 1,2 — для сільськогосподарських угідь
2016	1,0 — для сільськогосподарських угідь 1,06 — для земель несільськогосподарського призначення
2017, 2018, 2019, 2020	1,0

НГО земель за 2002–2004 та 2006 роки не індексували.

Тобто, під час розрахунку плати за землю на 2022 рік для сільськогосподарських угідь підприємствам слід використовувати такий самий коефіцієнт індексації, як у 2021 році. А от НГО земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення доведеться індексувати з урахуванням коефіцієнта 1,1.

<https://www.golovbuh.com.ua/article/9308-ndeksatsiya-normativno-groshovo-otsnki-zemel-2022>

Зведена таблиця індексів інфляції за останні роки (%)

Рік	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Січень	101	100,2	100,2	100,2	103,1	103,9	101,1	101,5	101,0	100,2	101,3	101,3
Лютий	100,9	100,2	99,9	100,6	105,3	99,6	101,0	100,9	100,5	99,7	101,0	101,6
Березень	101,4	100,3	100	102,2	110,8	101,0	101,8	101,1	100,9	100,8	101,7	104,5
Квітень	101,3	100	100	103,3	114,0	103,5	100,9	100,8	101,0	100,8	100,7	103,1
Травень	100,8	99,7	100,1	103,8	102,2	100,1	101,3	100,0	100,7	100,3	101,3	102,7
Червень	100,4	99,7	100,0	101,0	100,4	99,8	101,6	100,0	99,5	100,2	100,2	103,1
Липень	99,7	99,8	99,9	100,4	99,0	99,9	100,2	99,3	99,4	99,4	100,1	100,7
Серпень	99,6	99,7	99,3	100,8	99,2	99,7	99,9	100,0	99,7	99,8	99,8	101,1
Вересень	100,1	100,1	100,0	102,9	102,3	101,8	102,0	101,9	100,7	100,5	101,2	
Жовтень	100,0	100,0	100,4	102,4	98,7	102,6	101,2	101,7	100,7	101,0	100,9	
Листопад	100,1	99,9	100,2	101,9	102,0	101,8	100,9	101,4	100,1	101,3	100,8	
Грудень	100,2	100,2	100,5	103,0	100,7	100,9	101,0	100,8	99,8	100,9	100,6	
Всього за рік*	104,6	99,8	100,5	124,9	143,3	112,4	113,7	109,8	104,1	105,0	110,0	

* показник розраховано як грудень до грудня попереднього року

<https://services.dtki.ua/catalogues/indexes/3>

Сводная таблица индексов потребительских цен с 2000 по 2022 гг.
(%)

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	За год
2000	104,6	103,3	102,0	101,7	102,1	103,7	99,9	100,0	102,6	101,4	100,4	101,6	125,8
2001	101,5	100,6	100,6	101,5	100,4	100,6	98,3	99,8	100,4	100,2	100,5	101,6	106,1
2002	101,0	98,6	99,3	101,4	99,7	98,2	98,5	99,8	100,2	100,7	100,7	101,4	99,4
2003	101,5	101,1	101,1	100,7	100,0	100,1	99,9	98,3	100,6	101,3	101,9	101,5	108,2
2004	101,4	100,4	100,4	100,7	100,7	100,7	100,0	99,9	101,3	102,2	101,6	102,4	112,3
2005	101,7	101,0	101,6	100,7	100,6	100,6	100,3	100,0	100,4	100,9	101,2	100,9	110,3
2006	101,2	101,8	99,7	99,6	100,5	100,1	100,9	100,0	102,0	102,6	101,8	100,9	111,6
2007	100,5	100,6	100,2	100,0	100,6	102,2	101,4	100,6	102,2	102,9	102,2	102,1	116,6
2008	102,9	102,7	103,8	103,1	101,3	100,8	99,5	99,9	101,1	101,7	101,5	102,1	122,3
2009	102,9	101,5	101,4	100,9	100,5	101,1	99,9	99,8	100,8	100,9	101,1	100,9	112,3
2010	101,8	101,9	100,9	99,7	99,4	99,6	99,8	101,2	102,9	100,5	100,3	100,8	109,1
2011	101,0	100,9	101,4	101,3	100,8	100,4	98,7	99,6	100,1	100,0	100,1	100,2	104,6
2012	100,2	100,2	100,3	100,0	99,7	99,7	99,8	99,7	100,1	100,0	99,9	100,2	99,8
2013	100,2	99,9	100,0	100,0	100,1	100,0	99,9	99,3	100,0	100,4	100,2	100,5	100,5
2014	100,2	100,6	102,2	103,3	103,8	101,0	100,4	100,8	102,9	102,4	101,9	103,0	124,9
2015	103,1	105,3	110,8	114,0	102,2	100,4	99,0	99,2	102,3	99,7	102,0	100,7	143,3
2016	100,9	99,6	101,0	103,5	100,1	99,8	99,9	99,7	101,8	102,8	101,8	100,9	112,4
2017	101,1	101,0	101,8	100,9	101,3	101,6	100,2	99,9	102,0	101,2	100,9	101,0	113,7
2018	101,5	100,9	101,1	100,8	100,0	100,0	99,3	100,0	101,9	101,7	101,4	100,8	109,8
2019	101,0	100,5	100,9	101,0	100,7	99,5	99,4	99,7	100,7	100,7	100,1	99,8	104,1
2020	100,2	99,7	100,8	100,8	100,3	100,2	99,4	99,8	100,5	101,0	101,3	100,9	105,0
2021	101,3	101,0	101,7	100,7	101,3	100,2	100,1	99,8	101,2	100,9	100,8	100,6	110,0
2022	101,3	101,6	104,5	103,1	102,7	103,1	100,7	101,1					119,5

* значения индексов даются в процентах относительно предыдущего месяца

<https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/>

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності

від 11 лютого 2013 р.

№ 11195

Видано Олійнику Борису Володимировичу на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 05.10.2013 МФ № 8211, виданого Фондом державного майна України спільно з ТОВ «Навчально-консалтинговий центр «Експерт-Ль», та свідчить про те, що інформацію про нього (її) включено до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

напрям 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»:

спеціалізація 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухоomości), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них»;
спеціалізація 1.2 «Оцінка машин і обладнання»;
спеціалізація 1.3 «Оцінка копієвих транспортних засобів»;
спеціалізація 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, копієвих транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність».

Це свідоцтво є частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.



М. Горайнен

Відсутність запису про спеціалізацію у певних інших напрямках, зазначених у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача.

Товариство з обмеженою відповідальністю
"НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-ЛВ"



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ПОВІДЧЕННЯ
ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 494-ГК

«15» вересня 2021 року

Олійнику Борису Володимировичу

про те, що ним (їєю) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізація в межах напрямку 1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухоomości), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них", 1.2 "Оцінка машин і обладнання", 1.3 "Оцінка копієвих транспортних засобів", 1.7 "Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, копієвих транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність".

Це повідомлення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дієте протягом діючого терміну з дати його видачі.

Голова
Бюро кваліфікаційної комісії

С.А. Булакова
біл.ім. пр.ім.ім.



Н.М. Корольова
біл.ім. пр.ім.ім.



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ

суб'єкта оціночної діяльності

Дано від 10 лютого 2020 р.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬністю «ЕКСПЕРТ-ЛВ»

01054, м. Київ, вул. Заставна, 99А, 10

24424000

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

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

1.2. Оцінка машин і обладнання.

1.3. Оцінка копієвих транспортних засобів.

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

Стор. 1 з 1

2020 р. до 10.02.2021 р.

Директор СЕРТИФІКАЦІЙНОГО ЦЕНТРУ

Голова Фонду



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ "НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-ЛВ"

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 8211

«15» лютого 2013 р.

Засвідчує про те, що ОЛІЙНИК БОРИС ВОЛОДИМИРОВИЧ

успішно склав (склали) кваліфікаційний іспит (іспити) Експертної комісії від 05 жовтня 2013 р., протокол № 31) та підтверджує його (її) достатній фактичний рівень підготовки оцінювача за програмною базою підготовки за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізацію в межах напрямку:

оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухоomości), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них; оцінка машин і обладнання; оцінка копієвих транспортних засобів; оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, копієвих транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, ті тих, що становлять культурну цінність.

Голова Експертної комісії

І.І.Хочів

БЕЗСТРОКОВЕ

Директор Навчально-консалтингового центру "Експерт-ЛВ"

О.О. Греч



31

Понумеровано,
проінформовано, скріплено
підписом та печаткою
апр/у/19



16