



ЗВІТ

ПРО ОЦІНКУ МАЙНА № 1550/21

а саме:

комплекс будівель та споруд (теплиці) №101, №102, №103,
загальною площею 54,0 кв. м., що розташовані за адресою:
Адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район,
Черкаська область

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво № 969 від «28» лютого 2001 року
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача
ФДМУ МФ № 2222 - ПК від «03» березня 2021 року
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі
оцінювачів № 2668 від «21» січня 2005 року

Павлюкевич В.Ю.

**Директор ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ
ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО»**



М.П.

Івченко О. А.



ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник оцінки	СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «БІЛЕ ОЗЕРО»
Власник майна	СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «БІЛЕ ОЗЕРО»
Виконавець	ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО» Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №222/21 від 18 березня 2021 року, виданий Фондом державного майна України
Об'єкт оцінки	комплекс будівель та споруд (теплиці) №101, №102, №103, загальною площею 54,0 кв. м., що розташовані за адресою: Адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область
Мета оцінки	Визначення вартості для цілей продажу на аукціоні
Вид вартості	Ринкова вартість
Використані методичні підходи	Витратний підхід
Дата оцінки	17 грудня 2021 року
Дата завершення складання звіту	17 грудня 2021 року
Строк дії висновку про вартість майна	6 місяців
Ринкова вартість об'єкта оцінки	без ПДВ: 19 245,00 (дев'ятнадцять тисяч двісті сорок п'ять) гривень
	ПДВ: 3 849,00 (три тисячі вісімсот сорок дев'ять) гривень
	з ПДВ: 23 094,00 (двадцять три тисячі дев'яносто чотири) гривні

№ п/п	Найменування	Площа, кв.м.	Адреса розташування	Ринкова вартість, грн. з ПДВ	ПДВ, грн.	Ринкова вартість, грн. без ПДВ
1	Теплиця №101	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	7 698,00	1 283,00	6 415,00
2	Теплиця №102	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	7 698,00	1 283,00	6 415,00
3	Теплиця №103	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	7 698,00	1 283,00	6 415,00
Всього				23 094,00	3 849,00	19 245,00

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво № 969 від «28» лютого 2001 року

Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача

ФДМУ МФ № 2222 - ПК від «03» березня 2021 року

Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі

оцінювачів № 2668 від «21» січня 2005 року

Павлюкевич В.Ю.

Директор ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО»



М. П.

Івченко О. А.



ЗМІСТ

1. ПІДСТАВА ДЛЯ ОЦІНКИ	4
2. ПРОЦЕС ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	5
3. ОСНОВНІ ДЕФІНІЦІЇ І ТЕРМІНОЛОГІЯ	6
4. ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ МАЙНА	9
5. ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ ТА ПРИПУЩЕННЯ, У МЕЖАХ ЯКИХ ПРОВОДИЛАСЯ ОЦІНКА	10
6. ІНШІ ЗАГАЛЬНІ УМОВИ ОЦІНКИ МАЙНА	11
6.1 Достовірність інформації	11
6.2 Додаткова робота	11
6.3 Конфіденційність	11
6.4 Юридичні права	11
7. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ	12
7.1. Особливості застосування методологічних підходів до оцінки нерухомого майна	12
7.1.1. Витратний підхід	12
7.1.2. Дохідний підхід	14
7.3. Порівняльний підхід	16
7.4. Узгодження результатів оцінки, отриманих різними підходами	17
7.5. Вибір методологічних підходів	17
8. ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	19
8.1. Ідентифікація об'єкта оцінки	19
8.2. Характеристика розташування об'єкта оцінки	19
8.3. Характеристика та опис об'єкта оцінки	20
9. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ	21
10. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ЗА ВИТРАТНИМ ПІДХОДОМ	23
11. ОБГРУНТУВАННЯ ВИСНОВКУ ПРО РИНКОВУ ВАРТІСТЬ МАЙНА	25
ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА	26
ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ	27
ДОДАТКИ	28



1. ПІДСТАВА ДЛЯ ОЦІНКИ

Підстава для оцінки	Договір 1550/21 від 10 грудня 2021 року, укладений між СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «БІЛЕ ОЗЕРО» і ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО»
Замовник оцінки	СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «БІЛЕ ОЗЕРО»
Власник майна	СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «БІЛЕ ОЗЕРО»
Виконавець	ТОВ «ЦЕНТР ОЦІНКИ ВЛАСНОСТІ «ПАРЕТО» <i>Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №222/21 від 18 березня 2021 року, виданий Фондом державного майна України</i>
Об'єкт оцінки	комплекс будівель та споруд (теплиці) №101, №102, №103, загальною площею 54,0 кв. м., що розташовані за адресою: Адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область
Мета оцінки	Визначення вартості для цілей продажу на аукціоні
Вид вартості	Відповідно до пп. 11-34 Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" і до п. 1.2 Договору, укладеному між Замовником та Виконавцем, визначалась ринкова вартість об'єкта.
Дата оцінки	17 грудня 2021 року
Дата завершення складання звіту	17 грудня 2021 року
Валюта оцінки	гривня



2. ПРОЦЕС ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

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

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

Незалежна оцінка майна 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'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначеними 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 на дату оцінки.



3. ОСНОВНІ ДЕФІНІЦІЇ І ТЕРМІНОЛОГІЯ

Нижче приведені тлумачення основних понять, які вживаються під час оцінки майна та майнових прав і використовуються в даному звіті.

База оцінки	комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. для визначення бази оцінки враховується мета оцінки та використання її результатів.
Методичні підходи	загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.
Метод оцінки	спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.
Об'єкти оцінки	майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікуються за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу.
Об'єкт порівняння	подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.
Подібне майно	майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість.
Функціональний аналог	нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки.
Земельна ділянка	частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень.
Земельні поліпшення	результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт.
Будівлі	земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо.
Приміщення	частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.



Існуюче використання	фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки.
Знос (знецінення)	втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна.
Фізичний знос	знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.
Функціональний знос	знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.
Економічний (зовнішній) знос	знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки.
Дата оцінки	дата (число, місяць, рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.
Вихідні дані	документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки.
Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав	встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього.
Вартість	еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.
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.
Ціна	фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно.
Поточна вартість	вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки.
Вартість заміщення	визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.
Вартість відтворення	визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки.
Дисконтування	визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє.



Капіталізація	визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання.
Ставка капіталізації	коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення.
Ставка дисконтування	коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал і норму його повернення в післяпрогнозний період.
Валовий дохід	сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав на об'єкта оцінки.
Операційні витрати	прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу.
Чистий операційний дохід	прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми.
Вартість реверсії	вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним.



4. ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ МАЙНА

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

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

Принцип попиту і пропозиції відображає співвідношення пропозиції і попиту на подібне майно. Відповідно цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно і інші чинники, які можуть привести до змін в співвідношенні пропозиції і попиту на подібне майно.

Принцип заміщення передбачає облік поведінки покупців на ринку, яке полягає в тому, що за придбання майна не платиться сума, більше мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

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

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

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



5. ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ ТА ПРИПУЩЕННЯ, У МЕЖАХ ЯКИХ ПРОВОДИЛАСЯ ОЦІНКА

- Виконавець проводить оцінку відповідно до норм діючого законодавства України і міжнародної практики оцінки власності.
- Звіт призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам.
- Виконавець не несе відповідальності за збитки та наслідки, які можуть виникнути при використанні цього звіту з іншою метою.
- Стан об'єкту оцінки визначався Оцінювачем без візуального обстеження, згідно даних та фото, наданих Замовником, які відображені у додатках до цього Звіту. Всі ілюстративні матеріали наводяться виключно з метою полегшення візуального сприйняття. Використання цих матеріалів з іншою метою не допускається. Таким чином, ознайомлення з об'єктом оцінки, його ідентифікація здійснювалася у відповідності з пп. 51, 56 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» проводилась в документарній формі на підставі інформації, наданої Замовником оцінки.
- Оцінювач не несе відповідальності за можливі похибки у розрахунках, пов'язані з виявленням фактів наявності дефектів і ушкоджень, які не вказані Замовником, або за хибне повідомлення про наявність таких дефектів і ушкоджень.
- У якості джерела інформації про стан середовища та оточення об'єкта оцінки приймалися дані, надані Замовником, без проведення особистого візуального обстеження Оцінювачем. Оцінювач припускає, що ця інформація є достовірною. Оцінювачем не виявлялися, і він не несе відповідальності за можливе подальше виявлення в об'єкті оцінки та на територіях, які безпосередньо до нього прилягають, шкідливих речовин.
- Вся інформація, що надана Замовником та підтверджена документально приймалась як достовірна. Юридична експертиза наданої документації не проводилася Оцінювачем.
- Інформація про рівень ринкових цін, що використана для даної оцінки, вважається правдивою.
- 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.
- Суб'єкт оціночної діяльності працював відповідно до припущення щодо відповідального володіння і компетентного управління майном, об'єктом власності або діловими інтересами, які стосуються об'єкту оцінки.



6. ІНШІ ЗАГАЛЬНІ УМОВИ ОЦІНКИ МАЙНА

6.1 Достовірність інформації

Уся інформація фінансового, технічного та економічного характеру, надана Замовником відносно об'єкту оцінки в письмовій чи усній формі, підтверджена, чи не підтверджена документально, приймалась Оцінювачем як достовірна. У зв'язку з цим, уся відповідальність за точність та адекватність наданої інформації лежить на Замовнику. Оцінювач не проводив перевірки та юридичної експертизи вищезгаданої інформації.

Оцінювач виходив з того, що Замовник попереджений та усвідомлює той факт, що особи, які надають недостовірні вихідні дані, використання яких під час оцінки призвело до надання необ'єктивного висновку про вартість майна, несуть відповідальність згідно із законодавством (п. 55 абзац другий Національного стандарту оцінки № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440.)

Оцінювач не несе відповідальності за достовірність наданих Замовником даних відповідно до п.55 Національного стандарту № 1. Висновок про вартість майна ґрунтується на тому, що надана Замовником і отримана з інших незалежних джерел інформація була правдивою і не піддавалася незалежній перевірці. Оцінювач не гарантує та не бере на себе відповідальність у будь-якій формі за достовірність цієї інформації.

6.2 Додаткова робота

Договором і даним Звітом Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення або бути присутнім в суді по питаннях, пов'язаних з об'єктом оцінки у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не обумовлено договором або на це не буде іншого договору.

Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати роботи щодо відновлення (актуалізації на іншу дату оцінки) цього Звіту після його офіційної передачі Замовникові.

6.3 Конфіденційність

Сторони зобов'язуються забезпечити конфіденційність інформації, отриманої один від одного, і всіх висновків, що містяться у цьому Звіті. Відповідальність за дотримання умов конфіденційності переходить до третіх осіб в момент передачі виконавцем Звіту таким третім особам.

6.4. Юридичні права

Оцінювач не проводив спеціального юридичного аналізу прав власності на оцінюваний об'єкт і не може надати власні висновки, або яку-небудь думку із цього приводу. Спеціальною умовою проведення оцінки є припущення, що Власник має законні права власності на об'єкт оцінки, вільні від будь-яких прав утримання або боргових зобов'язань, якщо інше не обумовлено спеціально.



7. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ

7.1. Особливості застосування методологічних підходів до оцінки нерухомого майна

7.1.1. Витратний підхід

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

Слід зазначити, що витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення.

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

З метою визначення корисності під час оцінки:

- розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки в цілому та корисність майна як окремого об'єкта оцінки;
- враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються;
- прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки;
- оцінюються витрати на поліпшення об'єкта оцінки з урахуванням впливу цих витрат на збільшення його ринкової вартості.

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

Необхідно відзначити, що оцінка нерухомості за витратним підходом передбачає визначення двох принципово відмінних величин: **вартості відтворення** або **вартості заміщення**.

Перша з них відповідає вартості будівництва точної копії даної будівлі на сьогоднішній день з дотриманням всіх технологічних прийомів та технічних рішень, що використовувались у будівництві об'єкта на момент його побудови. такий підхід може бути виправданий лише для деяких унікальних споруд, а для більшості будівель він є непридатним. Метод прямого відтворення, як правило, застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню.

Визначення вартості заміщення передбачає розрахунки вартості витрат на спорудження об'єкта аналогічного призначення та об'єму з залученням сучасної технології будівництва. Цей метод є цілком придатним для визначення вартості більшості типових будівель.

При визначенні вартості будівлі за витратним підходом однією з впливових величин є фізичний знос будівлі. Розрахунок величини зносу земельних поліпшень може здійснюватися шляхом застосування **методу розбивки** або **методу строку життя**.

Метод розбивки передбачає обґрунтування та визначення величини кожного виду зносу, що наявний в об'єкта оцінки, окремо.



Фізичний знос (знецінення) – це втрата вартості, викликана зносом об'єкта в процесі експлуатації та природного впливу і проявляється в утраті конструктивними елементами будівель та споруд первісних технічних та експлуатаційних властивостей, що призводить до втрати їхньої споживчої вартості. Сучасні методи досліджень основних засобів дозволяють визначити дефекти, що виникають при їх тривалій або неправильній експлуатації.

Величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки. Фізичний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак фізичного зносу;

Окрім фізичного зносу також існують та мають бути врахованими знос функціональний та економічний.

Функціональне знецінення – це втрата вартості, викликана появою нових технологій. Воно може проявлятися в надлишку виробничих потужностей, неадекватності або в надлишках змінних виробничих затрат.

Існують дві категорії функціонального зносу: надлишок капітальних затрат та надлишок виробничих затрат. Перша категорія являє собою результат технологічних змін, що проявляється в неможливості оптимального використання активів внаслідок надлишку виробничих потужностей у порівнянні з вимогами сучасного виробництва.

Друга категорія функціонального зносу являє собою результат технологічних змін, що сприяють зменшенню собівартості продукції в порівнянні з виробничими затратами, асоційованими з даними активами.

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 ринкової вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки;

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

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

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

Під час проведення оцінки нерухомого майна за умови існуючого використання надлишкова частина земельної ділянки, надлишкові потужності тощо у разі, коли їх можливо відокремити від об'єкта оцінки, враховуються за їх ринковою вартістю за умови найбільш ефективного використання.



7.1.2. Дохідний підхід

В основі дохідного підходу визначення вартості майна лежить наступне просте твердження: вартість, відмінну від нуля, має лише те майно, яке приносить або здатне приносити прибуток своєму власнику. Отже, дохідний підхід оцінки базуються безпосередньо на принципі найбільш ефективного та раціонального використання майна.

Отже, 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.

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

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

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.

Якщо оцінка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, ураховується факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна.

З точки зору експертів найбільш придатними для використання в Україні на сьогоднішній день є наступні методи дохідного підходу:

- Метод прямої капіталізації доходу.
- Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків).

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

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

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- обґрунтування періоду прогнозування;
- прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;



- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу;
- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;
- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Отже, методи прямої капіталізації прибутків та дисконтування грошових потоків вимагають визначення чистого операційного доходу (**NOI**), що приносить об'єкт. В рамках першого методу ринкова вартість розраховується шляхом капіталізації чистого операційного прибутку за рік або за окремий інтервал часу за допомогою норми (ставки) капіталізації.

Техніка дисконтування грошових потоків базується на прогнозуванні майбутніх доходів з використанням залежності вартості грошей від часу. Інвестуючи сьогодні один долар в бізнес, що дає **d** відсотків річних, через рік інвестор матиме **1+d** доларів. Іншими словами, поточна вартість суми **1+d** доларів, отриманих через рік, становить 1 долар. Тому для оцінки поточної вартості потоку майбутніх прибутків, на яку інвестор обмінює сьогоднішні гроші, купуючи бізнес, необхідно врахувати зменшення в часі поточної вартості грошових доходів. Згідно техніки дисконтування, поточна вартість деякої суми грошей **S**, отриманої через **T** років становить **S/(1+d)^T**.

Тут **d** – ставка дисконту.

Таким чином, посумувавши всі прогнозовані грошові потоки з урахуванням дисконтування, отримаємо поточну вартість. Загальний вираз для розрахунку вартості методом дисконтування грошових потоків має наступний вигляд:

$$NPV = \sum_{i=1}^T (NOI_i \times a_i) + RV, \quad 1$$

де: **NPV** – чиста поточна вартість об'єкта;

NOI – чистий операційний дохід;

a_i – коефіцієнт приведення вартості в **i** – му році, який зв'язаний зі ставкою дисконту **d** наступним співвідношенням:

$$a_i = 1/(1+d)^i, \quad 2$$

RV – вартість реверсії.

Вартість реверсії являє собою прогнозу цін, за яку оцінюваний об'єкт буде проданий після **T** років експлуатації.

Обчислення значно спрощуються, якщо відомо характер зміни рівня доходів та вартості капіталу з часом. Одним з наближень, що найбільш широко використовуються в практиці оцінки є наступне:

1. Величина чистого операційного доходу не залежить від часу, тобто

$$NOI_i = NOI_{i+1} = NOI_T = NOI.$$

2. Вартість капіталу не залежить від часу. За такої умови вартість реверсії розраховується як чиста поточна вартість об'єкта, приведена в часі від моменту продажу **T** на сьогоднішній день:

$$RV = NPV \times a_T = NPV/(1+d)^T.$$

З дотриманням двох вказаних умов формула **1** легко приводиться до наступного вигляду:

$$NPV = \sum_{i=1}^T (NOI / (1+d)^i) + NPV/(1+d)^T = \dots = NOI / d, \quad 3$$

Вираз **3** є формулою розрахунку чистої поточної вартості об'єкта за методом прямої капіталізації, причому завдяки припущенням 1 – 2, в даному випадку норма капіталізації **K** співпадає зі ставкою дисконту **d**.



Зауважимо, що у випадку, коли термін володіння об'єктом не обмежений в часі ($T \rightarrow \infty$), вартість реверсії дорівнює нулю, а чиста поточна вартість визначається за формулою 3, якщо величина чистого операційного доходу не залежить від часу.

Необхідно підкреслити, що у більш складному випадку, наприклад коли вартість капіталу є функцією часу, формула 3 не працює. В цьому випадку, норма капіталізації є сумою двох величин – ставки дисконту та поправки на повернення капіталу. Ця поправка є необхідною компенсацією з потоку доходів різниці між поточною вартістю об'єкта і прогнозованою ціною продажу.

Величина цієї поправки, очевидно, залежить від характеру зміни вартості капіталу з часом. Якщо вартість капіталу зменшується за T років володіння об'єктом на b відсотків за умови незмінних в часі доходів, поточна вартість об'єкта вираховується за наступною формулою:

$$NPV = \sum_{i=1}^T (NOI / (1+d)^i) + NPV \times (1-b) / (1+d)^T \quad 4$$

За допомогою алгебраїчних перетворень ця формула зводиться до більш простого виразу для NPV:

$$NPV = NOI / (d + b \times d / ((1+d)^T - 1)) \quad 5$$

Величина $f = d / ((1+d)^T - 1)$ досить часто зустрічається в розрахунках грошових потоків, міститься в шостифакторних таблицях грошей і носить назву фактору фондівідшкодування. Отже, поточна вартість об'єкта описується наступною формулою:

$$NPV = NOI / (d + b \times f), \quad 6$$

$$\text{де:} \quad d + b \times f = K \text{ – коефіцієнт капіталізації,} \quad 7$$

$b \times f$ – поправка на повернення капіталу.

Якщо прогнозується зростання вартості капіталу, ця поправка набуває від'ємного значення.

Таким чином, для визначення вартості бізнесу методами прямої капіталізації та дисконтування грошових потоків, необхідне знання трьох величин:

- потоку прогнозованих доходів;
- ставки дисконту;
- ставки капіталізації.

7.3. Порівняльний підхід

При застосуванні порівняльного підходу вартість об'єкта оцінки визначається, виходячи з порівняння цін продажу або пропозиції аналогічних об'єктів. Правомірність застосування такого підходу базується на тому факті, що вартість оцінюваного об'єкта безпосередньо пов'язана з ціною продажу аналогічних об'єктів. Кожний схожий об'єкт, що був суб'єктом купівлі – продажу або пропонується до продажу, порівнюється з оцінюваним, а його вартість коректується на певні множники, що відображають всі суттєві відмінності між об'єктами.

Отже, порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування.

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

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

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:



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

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

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється:

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

7.4. Узгодження результатів оцінки, отриманих різними підходами

Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням витратного, дохідного та порівняльного підходів, здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки.

7.5. Вибір методологічних підходів

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартостей. Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог.

Оцінка майна з метою визначення ринкової вартості оцінюваного майна Власника проводиться з урахуванням того, що:

- вартість активу дорівнює його ринковій вартості у разі можливості її визначення в порядку, встановленому національними стандартами та МСО;
- вартість активу, який може бути віднесено до спеціалізованого майна, майна спеціального призначення, або спеціальної конструкції, дорівнює його вартості заміщення (відтворення).

Нижче описано вибір підходів до оцінки майна.

Об'єкт оцінки (теплиці) є спеціалізованим майном та відноситься до активів з обмеженим ринком купівлі-продажу через їхню спеціалізацію (по архітектурному рішенню, конфігурації, функціональному призначенню або інших параметрах).

Таким чином, в цій роботі згідно з НС № 1 оцінка майна проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій та неринковим видам вартості (вартості заміщення).

Неринкові види вартості, як база оцінки, визначаються за допомогою методів та оціночних процедур, які базуються на результатах аналізу корисності або призначення об'єкта оцінки, а також вивченні впливу умов використання або способу відчуження об'єкта оцінки.

Для визначення неринкових видів вартості як бази оцінки використовується інформація про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам, що



висуваються до певного неринкового виду вартості, а також вивченні умов використання або способу відчуження об'єкта оцінки.

Вартість заміщення як база оцінки визначається із застосуванням витратного підходу та, як уже відомо, використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна. Якщо умови угод щодо спеціалізованого майна відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості, вартість заміщення може дорівнювати їх ринковій вартості.

Таким чином, виходячи з мети та призначення цієї оцінки, аналізу найбільш ефективного використання об'єкту, а також положень діючої Методики оцінки майна, в якості бази оцінки обирається ринкова вартість.

Для оцінки об'єктів нерухомого майна Оцінювач використовував наступні методи:

Група активів	База оцінки	Методологічні підходи	Склад активів, що оцінюються
Спеціалізовані активи	Вартість заміщення	Витратний підхід	Комплекс будівель та споруд (теплиця)

Обмеженість ринку (пропозицій з продажу) для окремих вузькоспеціалізованих позицій спонукає Оцінювача застосувати витратний методичний підхід.

Дохідний підхід для проведення оцінки нерухомого майна Оцінювач також не зміг використати за відсутності достатньої кількості пропозицій в оренду подібної нерухомості у районі розташування об'єкта оцінки та прилеглих до нього районів станом на дату проведення оцінки.

Таким чином, ринкова вартість майна, що являється об'єктом оцінки, визначалась із застосуванням витратного підходу (метод заміщення).



8. ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

8.1. Ідентифікація об'єкта оцінки

Об'єктом оцінки Комплекс будівель та споруд (теплиця) №101, №102, №103, загальною площею 54,0 кв. м., а саме

№ п/п	Найменування	Площа, кв.м.	Адреса розташування	Характеристики	Рік спорудження
1	Теплиця №101	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	Висота - 2,05 м., довжина - 6,10 м, ширина - 3,15 м	2010
2	Теплиця №102	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	Висота - 2,05 м., довжина - 6,10 м, ширина - 3,15 м	2010
3	Теплиця №103	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	Висота - 2,05 м., довжина - 6,10 м, ширина - 3,15 м	2010

Для проведення оцінки СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «БІЛЕ ОЗЕРО» надало Технічні паспорти. Копії документів представлено у Додатка.

Об'єкти оцінки розташовані на орендованих земельних ділянках (орендар СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «БІЛЕ ОЗЕРО») згідно Договорів оренди землі, які перебувають в комунальній власності. Договори оренди не були надані Замовником.

8.2. Характеристика розташування об'єкта оцінки

Білозірська сільська рада	
Основні дані	
Країна	Україна
Область	Черкаська область
Район	Черкаський район
Адм. центр	с. Білозір'я
Код КОАТУУ	7124981000
Облікова картка	Білозірська сільська рада
Склад	
Кількість членів	32 депутати
Голова ради	Міцук Володимир Павлович
Секретар ради	Лютій Роман Віталійович
Територія та населення	
Населення	8 524 (на 2001 рік)
Населені пункти	1 село, 1 селище

Черкаська область — адміністративно-територіальна одиниця України першого рівня, розташована у центральній лісостеповій частині країни по обидва берега середньої течії Дніпра та Південного Бугу.

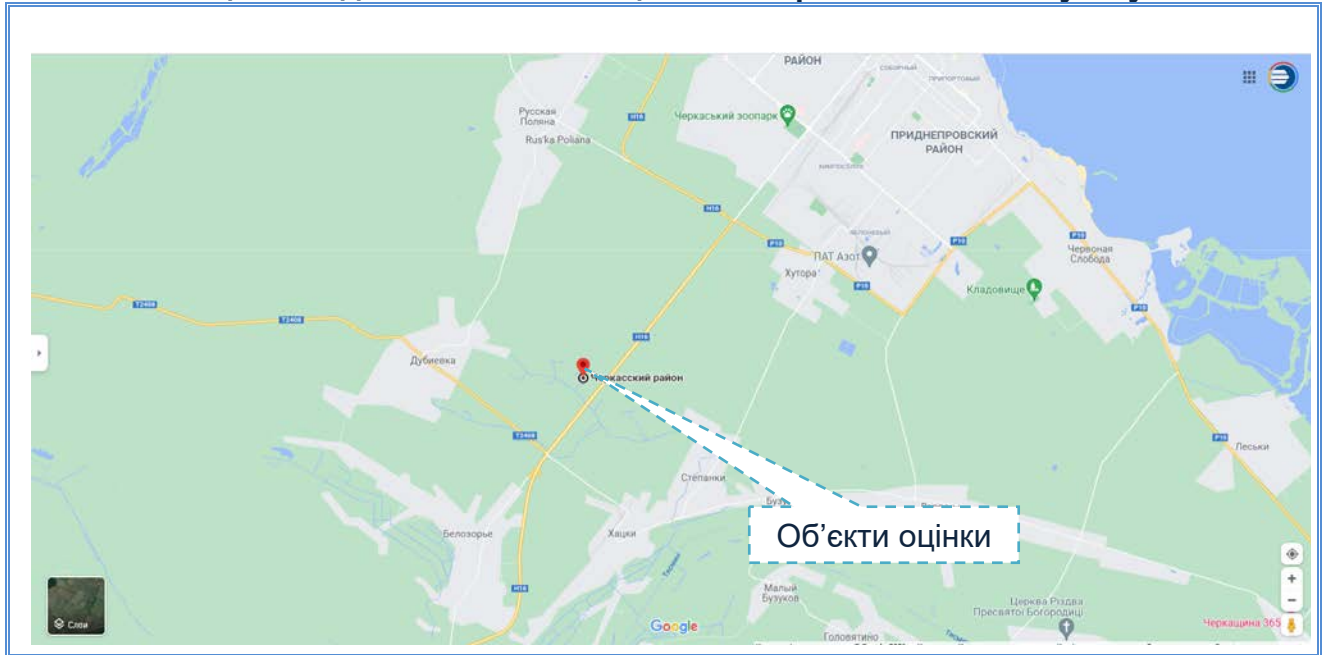
Область на півночі межує з Київською, на півдні з Кіровоградською, на сході з Полтавською та з Вінницькою областю на заході. Простягнута із південного заходу на північний схід на 245 км, із півночі на південь — на 150 км.

Черкаський район — район Черкаської області в Україні, утворений 2020 року. Адміністративний центр — місто Черкаси. Площа — 6878,0 км² (32,9% від площі області), населення — 597,0 тис. осіб. Найбільший район області як за площею, так і за населенням.

Білозірська сільська рада — адміністративно-територіальна одиниця та орган місцевого самоврядування в Черкаському районі Черкаської області. Адміністративний центр — село Білозір'я.



Місцезнаходження об'єктів оцінки на карті населеного пункту



8.3. Характеристика та опис об'єкта оцінки

Основні характеристики оцінюваного майна, згідно Технічних паспортів, зведені в наступній таблиці:

№ п/п	Найменування	Площа, кв.м.	Адреса розташування	Характеристики	Рік спорудження
1	Теплиця №101	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	Висота - 2,05 м., довжина - 6 м, ширина - 3 м, стіни – металевий каркас, полімер, покрівля – металевий каркас, полімер, підлога - земля	2010
2	Теплиця №102	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	Висота - 2,05 м., довжина - 6 м, ширина - 3 м, стіни – металевий каркас, полімер, покрівля – металевий каркас, полімер, підлога - земля	2010
3	Теплиця №103	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	Висота - 2,05 м., довжина - 6 м, ширина - 3 м, стіни – металевий каркас, полімер, покрівля – металевий каркас, полімер, підлога - земля	2010

Функціональне призначенням об'єкту оцінки полягає в організації повного циклу вирощування тієї чи іншої культури, від посіву насіння чи посадки розсади до повного дозрівання плодів.



9. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Принцип найбільш ефективного використання (НЕВ) є головним при визначенні ринкової вартості майна. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкту оцінки є максимальною. При цьому, розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, юридично дозволеними та економічно доцільними.

Висновок про найбільш ефективне використання оцінюваної нерухомості відображає думку Оцінювача виходячи із аналізу стану ринку комерційної нерухомості в районі розташування Об'єкту оцінки та відповідності потенційних варіантів її використання наступним критеріям:

- **технічна можливість.** Використання нерухомого майна повинно бути технічно можливим. Варіанти використання нерухомого майна можуть обмежуватись такими характеристиками як: площа приміщень (в т.ч. корисна), капітальність будівель, конфігурація конструктивних елементів тощо;
- **юридична дозволеність.** Кожне із розумного та можливого використання повинно бути юридично підтверджене. Тобто, повинні бути чітко визначені права щодо власності, користування та розпорядження майном, правила використання (дозволені види функціонального використання), наявність екологічних вимог, правових обтяжень та планувальних обмежень, договірних зобов'язань тощо;
- **економічна доцільність.** При аналізі альтернативних варіантів використання до уваги приймається попит на кожний з варіантів та наявність інших об'єктів нерухомості, які і формують пропозицію. Усі юридично дозволені та фізично можливі варіанти використання, що не відповідають економічній доцільності відхиляються, а ті що залишилися, дозволяють оцінити потенційний чистий прибуток.

При аналізі варіантів найбільш ефективного використання Об'єкту оцінки враховувались такі факти:

- об'єкти оцінки (об'єкти нерухомого майна) в поточному використовують у якості теплиць;
- база оцінки – ринкова.

Результати аналізу найбільш ефективного використання Об'єкта оцінки є наступними:

Законодавча дозволеність

Розгляд тих способів використання, які відповідають чинним законодавчим, урядовим, муніципальним актам. Повинні бути проаналізовані питання ліцензування, економічні нормативи тощо. Характер використання нерухомості або устаткування може бути обмежений довгостроковим договором оренди, що може перешкоджати найбільш ефективному використанню. При аналізі законодавчої дозволеності слід передбачити можливі зміни нормативних актів, які можуть істотно вплинути на найбільш ефективне використання.

Наявний у розпорядженні Власника об'єкта оцінки набір господарсько-правових документів забезпечує поточне використання об'єкта оцінки, а саме – теплиці.



Фізична здійсненність.

Найбільш ефективне використання власності залежить від її фізичних і функціональних характеристик. Наприклад, при розгляді варіантів використання будівлі слід враховувати її місце розташування, розміри, доступність, вірогідність і частоту стихійних лих тощо. При розгляді варіантів використання обладнання значення можуть мати такі характеристики, як потужність, пропускна здатність, продуктивність тощо. Основні фізичні та функціональні характеристики об'єкта повинні відповідати його передбачуваному найбільш ефективному використанню.

Теплиці, що являють об'єктом оцінки, споруджувались для вирощування тієї чи іншої культури, від посіву насіння чи посадки розсади до повного дозрівання плодів. Таким чином, використання об'єкта оцінки за прямою (проектною) функцією є цілком можливим.

Економічна доцільність

Після розгляду фізично можливого і юридично дозволеного критерію йде аналіз економічної доцільності. Критерієм економічної доцільності є позитивне повернення капіталу, що інвестується, тобто повернення рівне або більше витрат на компенсацію, витрат на утримання, фінансових зобов'язань і повернення самого капіталу. В більшій мірі економічна доцільність залежить від співвідношення попиту і пропозицій та місця розташування.

Максимальна продуктивність (найбільша дохідність)

Із всіх економічно доцільних варіантів розглядається той, який буде приносити максимальний чистий прибуток або максимальну поточну вартість. При розгляді варіантів можливого використання Об'єкта, Оцінювачі прийшли до наступних висновків. Об'єкт оцінки може приносити дохід тільки через здачу об'єктів нерухомого майна в оренду в якості теплиці.

Висновки

Таким, чином, на підставі проведеного аналізу, поточне використання об'єкту нерухомого майна, а саме – у якості теплиці – визнане найбільш ефективним за своїм прямим використанням.



10. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ЗА ВИТРАТНИМ ПІДХОДОМ

Відповідно до вимог п. 40 національного стандарту №1 витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення). Витрати на відтворення (придбання) об'єкта складаються з витрат на придбання земельної ділянки або прав пов'язаних з його користуванням і витрат на відтворення земельних поліпшень.

В межах застосування витратного підходу при визначенні вартості застосовуються методичні прийоми, які розрізняються набором оціночних процедур:

- за вартістю конструктивних елементів;
- відповідно до кошторису витрат на будівництво;
- за вартістю будівництва об'єкта нерухомості, що є функціональним аналогом об'єкта оцінки;
- за вартістю одиничного показника будівельного аналогу.

Застосування тих чи інших методичних прийомів ґрунтується відповідно до мети оцінки та доступності інформації про стан місцевого ринку будівництва.

Методичні прийоми оцінки «за вартістю конструктивних елементів» та «відповідно до кошторису витрат на будівництво» використовуються, як правило, до конструктивно та функціонально нетипових об'єктів, об'єктів незавершеного будівництва, що можуть бути добудовані, у тому числі із зміною функціонального призначення та в інших випадках, передбачених законодавством.

В основу зазначених методичних прийомів покладається визначення вартості відтворення об'єкта нерухомості як бази оцінки на підставі аналізу розробленої або наявної проектно-кошторисної документації по об'єкту оцінки. При цьому для розрахунку за вартістю конструктивних елементів використовуються проектно-кошторисна документація, складена за конструктивними елементами будівель (споруд). Вартістю відтворення об'єкта нерухомості у цьому випадку є сума всіх витрат, пов'язаних з будівництвом, а також вартості прав, пов'язаних з земельною ділянкою.

Методичний прийом оцінки «за вартістю будівництва об'єкта нерухомості, що є функціональним аналогом об'єкта оцінки» та «за вартістю одиничного показника будівельного аналогу» використовуються, як правило, до об'єктів нерухомості, що будувалися за типовими проектами.

Визначення вартості **теплиць** в рамках методу заміщення буде проведено виходячи з визначених витрат на зведення одиничного показника будівельного аналогу (згідно інформації з відкритих інтернет ресурсів, щодо вартості будівництва 1 кв.м. теплиць в Україні) з подальшим коригуванням на суму зносу (знецінення) та торгу. Інформацію щодо вартості будівництва 1 кв.м. теплиці було отримано від ФОП Власов О., ФОП Куцак С.В. та ПП Actual, які мають багаторічний досвід в спорудженні теплиць під замовлення будь-якої складності.

Згідно «Нормативных сроков службы и диапазонов сроков полезного использования основных средств (согласно постановлению Министерства экономики Республики Беларусь от 30 сентября 2011 г. № 161 «Об установлении нормативных сроков службы основных средств и признании утратившими силу некоторых постановлений Министерства экономики Республики Беларусь», постановлению Министерства



економики Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь, Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 февраля 2009 г. № 37/18/6 «Об утверждении Инструкции о порядке начисления амортизации основных средств и нематериальных активов») середній нормативний строк служби основних засобів, а саме: «Теплицы зимние однопролетные остекленные и пленочные с каркасом из стальных конструкций специальных профилей» становить 28 років, Отже, знос Оцінювачем був розрахований за формулою:

$$\Phi_{из}(\%) = \frac{T_{эф}}{T_n} \times 100\%$$

, де

$T_{эф}$ - ефективний вік активу

T_n – нормативний строк економічного життя активу.

Отже, $\Phi_{из}(\%) = (11/28) \times 100 = 39,28\%$ (40% з округленням)

За відсутності достовірної інформації про ціни продажу подібного майна вартість об'єкта оцінки визначалася на основі інформації про ціни пропонування подібного майна з урахуванням відповідних поправок, які враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропонування. Отже, представлені на ринку ціни об'єктів порівняння є цінами пропозиції, а реальні ціни угод є комерційною таємницею. У зв'язку з цим вартість об'єкта порівняння коригувалася на можливе зменшення вартості пропозиції об'єкту порівняння. В результаті проведення аналізу Оцінювачем та консультування з відповідними фахівцями дають змогу вирахувати величину торгу, який, в залежності від становища даного сегменту ринку та специфіки об'єктів порівняння, може скласти від 5% до 10%. Враховуючи все вищесказане, Оцінювач прийняв коригування на торг для об'єктів порівняння в розмірі -5%.

Результати визначення вартості оцінюваного майна приведені у додатку.

Таким чином, вартість об'єкту оцінки, визначена за витратним підходом, складає:

Ринкова вартість об'єкта оцінки	без ПДВ: 19 245,00 (дев'ятнадцять тисяч двісті сорок п'ять) гривень
	ПДВ: 3 849,00 (три тисячі вісімсот сорок дев'ять) гривень
	з ПДВ: 23 094,00 (двадцять три тисячі дев'яносто чотири) гривні

№ п/п	Найменування	Площа, кв.м.	Адреса розташування	Ринкова вартість, грн. з ПДВ	ПДВ, грн.	Ринкова вартість, грн. без ПДВ
1	Теплиця №101	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	7 698,00	1 283,00	6 415,00
2	Теплиця №102	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	7 698,00	1 283,00	6 415,00
3	Теплиця №103	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	7 698,00	1 283,00	6 415,00
Всього				23 094,00	3 849,00	19 245,00



11. ОБГРУНТУВАННЯ ВИСНОВКУ ПРО РИНКОВУ ВАРТІСТЬ МАЙНА

При оцінці у відповідності з загальноприйнятими нормами були проаналізовані всі три основні підходи до визначення вартості нерухомого майна: витратний, дохідний і порівняльний. В результаті аналізу, Оцінювач прийшов до висновку про доцільність використання у даному Звіті витратного підходу (метод відтворення).

Під час оцінки в рамках **витратного підходу** було застосовано метод заміщення. Результатом проведеної оцінки є залишкова вартість заміщення об'єкту оцінки. Визначена на основі витратного підходу вартість об'єкта оцінки базувалася на врахуванні принципів корисності і заміщення. Визначений показник вартості заміщення було скориговано на показник існуючого зносу об'єкта оцінки.

Проведені дані ґрунтувалися на тому факті, що розумно діючий покупець, виявляючи належну розсудливість, навряд чи заплатить за майно більшу суму, ніж та, у яку йому обійдеться відтворення аналогічного по значенню та якості об'єкта в доступний для огляду період та без істотних затримок.

Виходячи з вищевикладених розрахунків, визначена залишкова вартість заміщення будівель та споруд спеціалізованого призначення цілком обґрунтовано може розглядатися у якості їх ринкової вартості.

Таким чином, станом на 17 грудня 2021 року ринкова вартість об'єкта оцінки - Комплекс будівель та споруд (теплиця) №101, №102, №103, загальною площею 54,0 кв. м. , склала:

Ринкова вартість об'єкта оцінки	без ПДВ: 19 245,00 (дев'ятнадцять тисяч двісті сорок п'ять) гривень
	ПДВ: 3 849,00 (три тисячі вісімсот сорок дев'ять) гривень
	з ПДВ: 23 094,00 (двадцять три тисячі дев'яносто чотири) гривні

№ п/п	Найменування	Площа, кв.м.	Адреса розташування	Ринкова вартість, грн. з ПДВ	ПДВ, грн.	Ринкова вартість, грн. без ПДВ
1	Теплиця №101	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	7 698,00	1 283,00	6 415,00
2	Теплиця №102	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	7 698,00	1 283,00	6 415,00
3	Теплиця №103	18	адмінмежі Білозірської сільської ради, Черкаський район, Черкаська область	7 698,00	1 283,00	6 415,00
Всього				23 094,00	3 849,00	19 245,00



ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінювач, виконуючи роботи з оцінки об'єкту, діє у відповідності з договором на проведення оцінки. Оцінювач, що підписав Звіт про оцінку майна, є сертифікованим фахівцем.

Оцінка вартості об'єкту проводилася з використанням світового і вітчизняного досвіду, накопиченого в даній області, в порядку, передбаченому чинним законодавством України для оцінки нерухомого майна.

Стан об'єкту оцінки визначався Оцінювачем без візуального обстеження, згідно даних та фото, наданих Замовником, які відображені у додатках до цього Звіту. Всі ілюстративні матеріали наводяться виключно з метою полегшення візуального сприйняття. Використання цих матеріалів з іншою метою не допускається. Таким чином, ознайомлення з об'єктом оцінки, його ідентифікація здійснювалася у відповідності з пп. 51, 56 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» проводилася в документарній формі на підставі інформації, наданої Замовником оцінки.

Оцінювач не несе відповідальності за можливі похибки у розрахунках, пов'язані з виявленням фактів наявності дефектів і ушкоджень, які не вказані Замовником, або за хибне повідомлення про наявність таких дефектів і ушкоджень.

У якості джерела інформації про стан середовища та оточення об'єкта оцінки приймалися дані, надані Замовником, без проведення особистого візуального обстеження Оцінювачем. Оцінювач припускає, що ця інформація є достовірною. Оцінювачем не виявлялися, і він не несе відповідальності за можливе подальше виявлення в об'єкті оцінки та на територіях, які безпосередньо до нього прилягають, шкідливих речовин.

Зібрана і представлена оцінювачем інформація, виконаний аналіз, приведені висновки засновані на особистій неупередженій, професійній думці і зроблені з дотриманням відповідних процедурних правил і інших нормативних актів України.

Оцінювач не несе відповідальності за:

- збитки і наслідки, які можуть виникнути унаслідок використання Звіту з метою, відмінною від вказаної у Висновку про вартість майна;
- будь-які фінансові або податкові наслідки дій Замовника, пов'язаних з об'єктом оцінки.

Враховуючи вищевикладене, Оцінювач, виходячи з повноти своїх знань і переконань, засвідчує, що:

- ідентифікував об'єкт, який оцінювався в даному Звіті;
- не має поточних або майбутніх інтересів у власності, що є предметом даного Звіту, персональної зацікавленості або упереджень відносно сторін, що беруть участь в справі;
- виконаний аналіз, думки і висновки обмежені лише приведеними припущеннями і обмежувальними умовами і представляють власні неупереджені і професійні думки Оцінювача, аналіз і висновки;
- винагорода за проведення оцінки жодним чином не залежить від результатів оцінки;
- приведені в Звіті висновки правдиві і правильні;
- ніхто, окрім особи, що підписала даний Звіт, не впливав на висновок щодо вартості об'єкту оцінки, викладений в даному Звіті.

Оцінювач

Павлюкевич В.Ю.



ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р. (зі змінами та доповненнями)
- «Методика оцінки майна», затверджена Постановою КМУ №1891 від 10.12.2003 р.
- Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою КМУ №1440 від 10.09.2003 р.
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ №1442 від 28.10.2004 р.
- Міжнародні стандарти оцінки, 2020.
- Інформація з відкритих інтернет ресурсів.



ДОДАТКИ

- Фотографії об'єктів оцінки
- Відібрані об'єкти порівняння.
- Технічні паспорти (копії).
- Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності (копія).
- Свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів (копія).
- Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача (копія).
- Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (копія).



Фотографії об'єктів оцінки







Відібрані об'єкти порівняння



Оновлено: 30 листопада 2021, 09:23

Теплицы фермерские, дачные, промышленные, эксклюзивные
750 грн/метр кв.


Власов Олег
менеджер

Власов О., ФОП, Одеса, UA
на Флагма з 29 жовтня 2018
Всі оголошення компанії: 16

[Показати телефон](#) [Повідомлення](#)

Опис

Большой опыт изготовления фермерских теплиц.
Выезд мастера на замер бесплатно.
Любые размеры.

<https://flagma.ua/uk/teplicy-fermerskie-dachnye-promyshlennyye-o4564117.html>



Оновлено: 30 листопада 2021, 09:25

Теплицы парники в ассортименте
700 грн/метр кв.
ОПТОВА ЦЕНА
650 - 600 грн /метр кв.


Куцак Сергей
директор

Куцак С.В., ФОП, Одеса, UA
на Флагма з 14 березня 2012
Всі оголошення компанії: 97

[Показати телефон](#) [Повідомлення](#)

<https://flagma.ua/uk/teplicy-parniki-v-assortimente-o1246357.html>



Оновлено: 3 грудня 2021, 09:52

Продажа теплицы
800 грн/метр кв.


Иванов Виктор
менеджер

Actual, ПП, Харків, UA
на Флагма з 1 червня 2010
Всі оголошення компанії: 77

[Показати телефон](#) [Повідомлення](#)

Опис

Продам теплицы. Конструкция теплицы позволяет производить их рассылку в любой

 **Комерційні приміщення**

<https://flagma.ua/uk/prodazha-teplicy-o1043285.html>