



ЛИМАНСЬКА МІСЬКА РАДА ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
Р І Ш Е Н Н Я

№ _____

м. Лиман

Про затвердження звіту про оцінку
нерухомого майна комунальної власності
Лиманської міської територіальної громади
та продовження договору оренди без
проведення аукціону

З метою раціонального використання майна комунальної власності Лиманської міської територіальної громади, враховуючи лист управління освіти, молоді та спорту Лиманської міської ради щодо продовження терміну дії договору оренди без проведення аукціону, відповідно до Цивільного кодексу України, Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність України», Постанови Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1891 «Про затвердження Методики оцінки майна», рішення Лиманської міської ради від 16.07.2020 № 7/82-5584 «Про визначення представницького органу Лиманської об'єднаної територіальної громади», рішення Лиманської міської ради від 18.09.2020 № 7/84-6096 «Про затвердження переліку підприємств, установ, організацій, що надають соціально-важливі послуги населенню у Лиманській об'єднаній територіальній громаді» (зі змінами та доповненнями, внесеними рішенням Лиманської міської ради від 22.10.2020 № 7/86-6215), керуючись статтею 40, ч.5 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виконавчий комітет міської ради

ВИРІШИВ:

1. Затвердити звіт про оцінку нерухомого майна комунальної власності Лиманської міської територіальної громади станом на 28.04.2021 частини нежитлової будівлі площею 10,3 квадратних метрів, розташованої за адресою: Донецька область, село Колодязі, вулиця Шевченко, № 100В, у сумі 12 300,00 грн (дванадцять тисяч триста гривень, 00 копійок).
2. Продовжити договір оренди без проведення аукціону строком на 1 (один) рік з 19.07.2021 по 18.07.2022 між управлінням освіти, молоді та спорту Лиманської міської ради та Приватним акціонерним товариством «ВФ Україна» для розміщення

базової станції стільникового зв'язку ПрАТ «ВФ Україна» за адресою Донецька область, село Колодязі, вулиця Шевченко, № 100В загальною площею 10,3 квадратних метрів.

3. Управлінню освіти, молоді та спорту Лиманської міської ради (Діденко) внести зміни до договору оренди майна комунальної власності відповідно до вимог чинного законодавства.

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступників міського голови Афоніна Ю.А. та Сироватську І.Л.

Міський голова

О.В. Журавльов

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА.

1. **Замовник експертної оцінки:** Приватне акціонерне товариство «ВФ Україна» в особі представника Підмогильного Володимира Геннадійовича, який діє за погодженням з управлінням освіти, молоді та спорту Лиманської міської ради.
2. **Оцінювач:** ФОП Літвиненко Ганна Олександрівна, м. Краматорськ, вул. Героїв України, 2-5; Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 42/20 від 31.01.2020 р. на право займатися практичною оціночною діяльністю, виданий Фондом державного майна України.
3. **Кваліфікація оцінювача:** Літвиненко Ганна Олександрівна, кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ-№5122 від 02.06.2007 р., видане Українською комерційною школою та Фондом Державного майна України; Свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів № 11675 від 04.12.2013 р., Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ№11768-ПК від 23.07.2020 року, видане Українською комерційною школою та Фондом Державного майна України.
4. **Підстава для проведення експертної оцінки:** договір на проведення експертної оцінки вартості майна договір від 26.04.2021 року.
5. **Об'єкт оцінки:** Частина нежитлової будівлі, а саме кімната №13 площею 10,3 кв.м., розташованої за адресою: Донецька область, село Колодязі, вулиця Шевченко №100В.
6. **Балансоутримувач:** Управління освіти, молоді та спорту Лиманської міської ради.
7. **Надані документи:** - копія технічного паспорта, виданого 20.10.2020 року.
8. **Мета оцінки:** визначення ринкової вартості майна.
9. **База оцінки:** ринкова вартість.
10. **Призначення оцінки:** здача в оренду об'єкту оцінки.
11. **Дата оцінки:** 31 березня 2021 року.
12. **Дата складання звіту:** 28 квітня 2021 року.
13. **Дата завершення складання Звіту про оцінку майна:** 28 квітня 2021 року.
14. **Нормативна база:**
 - Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні» від 12.07.2001р. № 2658 –III.
 - Методика оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України 10 серпня 1995 року №629 (в редакції постанови абінету Міністрів України від 02 січня 2003 року №3).
 - Національний стандарт №1 «Загальні принципи оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою КМУ від 10.09.03. № 1440.
 - Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ від 28.10.04. № 1442, зі змінами, внесеними згідно з Постановою КМУ №358 від 21.08.2014.
15. **Методика оцінки:** оцінка вартості проводилася відповідно до нормативних і довідково-інформаційних матеріалів ФДМУ. При оцінці нерухомого майна – частини нежитлової будівлі використовувалися дохідний та порівняльний підходи. Як підсумкова приймається вартість, отримана порівняльним підходом (методом аналогів продаж).
16. **Висновки:** виходячи з отриманої інформації, ґрунтуючись на фактах і припущеннях, Оцінювач прийшов до висновку, що ринкова вартість об'єкта оцінки становить:

12 300 (дванадцять тисяч триста) гривень без врахування ПДВ, з урахуванням округлення.

Оцінювач

Літвиненко Ганна Олександрівна



ЗВІТ

про оцінку майна

Об'єкт оцінки: Частина нежитлової будівлі, а саме кімната №13 площею 10,3 кв.м., розташованої за адресою: Донецька область, село Колодязі, вулиця Шевченко №100В.

Балансоутримувач: Управління освіти, молоді та спорту Лиманської міської ради.

м. Краматорськ
2021 р.

ЗМІСТ

Вступ.....	4
1. Загальні положення.....	5
1.1.Допущення і обмежувальні умови.....	5
1.2.Основні поняття і термінологія.....	7
2. Процедура оцінки.....	8
3. Методологія оцінки.....	8
3.1 Принципи оцінки.....	8
3.2. Вибір бази оцінки.....	9
3.3. Витратний підхід.....	10
3.4. Дохідний підхід.....	10
3.5. Порівняльний підхід.....	11
3.6.Визначення методики оцінки.....	12
4.Об'єкт оцінки.....	13
4.1. Місцерозташування.....	13
4.2. Технічна характеристика.....	14
4.3. Технічний стан.....	14
4.3.1. Поняття зносу (знецінення) будівель і споруд.....	14
4.3.2. Знос об'єкта оцінки.....	16
5. Кратка характеристика ринку нерухомості Лиманського району.....	17
6. Визначення вартості частини даху котельної дохідним підходом.....	17
6.1. Аналіз найбільш ефективного використання.....	17
6.2. Обґрунтування вибору орендної ставки.....	18
6.3. Обґрунтування вибору ставки капіталізації.....	19
6.4. Розрахунок вартості об'єкта оцінки дохідним підходом.....	21
7.Визначення вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом.....	22
9. Узгодження результатів розрахунків.....	27
Висновки.....	28
Заява оцінювача.....	28
Додатки.....	29

Вступ.

Оцінка вартості об'єкта проведена на підставі Договору на проведення оцінки майна.

Оцінювач має Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 42/20 від 31.01.2020 на право займатися практичною оціночною діяльністю, виданий Фондом державного майна України.

При оцінці майна Оцінювачем якості нормативно-правової бази використовувалися такі законодавчі та нормативні документи:

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні» від 12.07.2001 р. № 2658 –III.
2. Методика оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України 10 серпня 1995 року №629 (в редакції постанови абінету Міністрів України від 02 січня 2003 року №3.
3. «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», затверджені Наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 06.11.2009 р. № 21.
4. Збірник укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд №26, табл.103.
5. Міжнародні стандарти оцінки. МСО1-3.
6. Національний стандарт №1 «Загальні принципи оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою КМУ від 10.09.03. № 1440.
7. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ від 28.10.04. № 1442 зі змінами, внесеними згідно з Постановою КМУ №358 від 21.08.2014.

При роботі над Звітом про оцінку майна Оцінювачем використовувалася спеціальна література, в тому числі:

1. Грязнова А. Г. Оцінка бізнесу.- М: Фінанси і статистика,2002.
2. Оцінка майна та майнових прав в Україні: Монографія/Під ред Н.П.Лебідь/Вид.друге , перер. та доп. – К. ТОВ «Інформаційно – видавнича фірма «Прінт-експересс»,2003.
3. Посібник по оцінці бізнесу в Україні (під загальною редакцією Я. І. Маркуса). - К.: УТО, 2002.
4. Тэпман Л. Н. Оцінка нерухомості. - .ЮНИТИ, 2002.
5. Навчальний посібник для підготовки до здачі кваліфікаційного іспиту з експертної оцінки майна, нерухомості, майнових та немайнових прав, бізнесу, техніки і устаткування (категорії А, В,С).Під ред. А. Мендрула.- К.: Консалтингова фірма «Експерт – Л», 2000.
6. Щербакова Н.А. Економіка нерухомості: Навчальний посібник. Ростов н/Д: Фенікс, 2002.
7. Інтернет.

1. Загальні положення.

1.1. Допущення і обмежувальні умови.

Призначення даного Звіту:

У розумінні Оцінювача, метою даного Звіту про оцінку майна є визначення ринкової вартості об'єкта на дату оцінки.

Конфіденційність:

Замовник має право використовувати даний Звіт і посилається на висновки, викладені в ньому виключно за призначенням, забезпечуючи при цьому нерозголошення методики оцінки. Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, наданої йому Замовником про об'єкт оцінки та усіх висновків, що містяться у Звіті.

Відповідальність:

Оцінювач підтверджує, що оцінка проводилася згідно з професійними стандартами. Рівень кваліфікації залучених до роботи фахівців відповідав складності завдання.

Оцінювач інспектував об'єкт оцінки по фотоматеріалу, наданому Оцінювачу представником приватного акціонерного товариства «ВФ Україна». Наданий фотозвіт прийнято Оцінювачем як достовірний, відповідальність за правдивість наданої інформації несе приватного акціонерного товариства «ВФ Україна». Провести огляд особисто Оцінювач не має можливості у зв'язку з введеним в Україні режиму карантину.

Оцінювач несе відповідальність за достовірність експертної оцінки у відповідності з чинним законодавством та методичними рекомендаціями ФДМУ.

При роботі над Звітом використовувалась технічна документація, отримана від Замовника. Замовник несе відповідальність за достовірність, точність і адекватність всієї представленої Оцінювачу інформації.

Замовник несе відповідальність за всі юридично значимі рішення, ухвалені ними у зв'язку з даними експертними висновками, і за використання результатів оцінки з метою, не передбаченою Звітом.

Оцінювач працював як незалежний підрядник. Його винагородження ніяк не вплинуло на висновки щодо вартості оцінюваного об'єкта.

Звільнення від відповідальності:

Оцінювач вважає себе вільним від відповідальності і зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їх претензії виникнуть у разі неправомірного використання результатів роботи Оцінювача.

Ціна, висновки і прогнози, що містяться у Звіті, ґрунтуються на економічній ситуації, що склалася на момент оцінки, на ринку. Оцінювач не несе відповідальності за які – небудь зміни в стані та складі майна, зміни на ринку, які відбулися після дати підписання ним Звіту та висновків і не були відображені у Звіті.

Звіт про оцінку майна являє собою лише незалежну точку зору Оцінювача і не гарантує обов'язкового продажу об'єкта на ринку за ціною, відображеною в Звіті.

Оцінювач не несе відповідальності за наслідки або збитки, які можуть виникнути внаслідок використання Звіту з метою, відмінною від обумовленої.

Достовірність наданої інформації.

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

Додаткова робота.

Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні відомості або бути присутнім в суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки, у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не обумовлено попередньою угодою.

Оцінювач не зобов'язаний виконувати роботу по оновленню даного Звіту після його офіційної передачі Замовнику.

Невидимі дефекти і пошкодження, стан навколишнього середовища.

Стан об'єкта оцінки обстежувався і оцінювався шляхом візуального огляду фотоматеріалу і вивчення необхідної технічної документації.

Оцінювач не несе відповідальності за факти не виявлених особливостей стану зовнішніх структур (підземні джерела забруднення, джерела випромінювання тощо), обстеження яких не проводилося, і які неможливо було виявити в процесі звичайного інспектування перерахованими вище способами.

Вартість об'єкта визначена виходячи з припущення про відсутність видимих дефектів, пошкоджень, а також відсутність шкідливих речовин в навколишньому середовищі. Даний звіт не передбачає можливі присутності токсичних речовин або забруднення і вартості їх ліквідації.

Обмежувальні умови.

- Всі дані про фізичні характеристики конструктивних елементів оцінюваного об'єкта отримані на основі візуального огляду фотоматеріалу та вивчення технічної документації. Оцінювач інспектував об'єкт оцінки по фотоматеріалу, наданому Оцінювачу представником приватного акціонерного товариства «ВФ Україна». Наданий фотозвіт прийнято Оцінювачем як достовірний, відповідальність за правдивість наданої інформації несе представник приватного акціонерного товариства «ВФ Україна». Провести огляд особисто Оцінювач не має можливості у зв'язку з введеним в Україні режимом «карантин».

- Заміри оцінювачем особисто не проводилися, дані про площі приміщення прийняті згідно технічного паспорту БТІ.

- Оцінка частини нежитлової будівлі в даному Звіті базується на застосуванні двох підходів: дохідного і порівняльного підходу. Витратний підхід не використовувався т. я. враховує лише витрати на відтворення об'єкта, з урахуванням архітектурних особливостей, не враховує вигоди і переваги від володіння майном. Зв'язок витратного методу з реальною ринковою ситуацією здійснюється за допомогою мультиплікатора (фактора зовнішнього зносу), точність розрахунку якого також укрупнена, як і дані збірників УПВС. Виходячи з цього, результат розрахунку може мати не істотну погрішність.

При оцінці частини нежитлової будівлі порівняльним підходом оцінювач при розрахунках використовував інформацію, відносно вторинного ринку в містах Костянтинівка, Часів Яр, та селах Донецької області, у зв'язку з відсутністю вторинного ринку нерухомості в селі Колодязі.

- При розрахунку вартості частини нежитлового вбудованого приміщення методом прямої капіталізації доходу використовується ймовірна ринкова орендна плата для аналогічних об'єктів, у зв'язку з відсутністю даної інформації в офіційних джерелах.

- Найбільш ефективним використанням об'єкту оцінки є офісно/ складське призначення.

- Термін дії висновку про вартість майна та Звіту про оцінку визначений Оцінювачем в 6 місяців (згідно з Методикою оцінки майна).

- Звіт має силу тільки в повному обсязі (з додатками). Окремі розділи не можуть трактуватися роздільно, а тільки в зв'язку з повним текстом звіту.

- Розрахунки здійснювалися за допомогою програми Microsoft Excel, тому при перерахунку на калькуляторі можливі значні розбіжності.
- Валюта оцінювання: національна валюта України – гривня, офіційний курс НБУ на дату оцінки: 1 долар США– 27,88 грн.

1.2.Основні поняття і термінологія.

Далі в тексті терміни вживаються в такому значенні згідно з національними стандартами оцінки №1,2.

Оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами; результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Об'єкт оцінки – майно та майнові права, визначення вартості яких було метою оцінки.

База оцінки – комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів.

Методичні підходи – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

Метод оцінки – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає можливість реалізувати певний методичний підхід

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

Дата оцінки – дата, на яку проводиться оцінка.

Вихідні дані – документи, в яких міститься характеристика об'єкта оцінки.

Вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній грошовій сумі.

Ціна – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно.

Ринкова вартість – найбільш вірогідна ціна, за яку майно може перейти з рук у руки на дату оцінки в результаті комерційної операції між добровільним покупцем і добровільним продавцем після адекватного маркетингу; при цьому вважається, що кожна із сторін діяла компетентно, виважено і без примусу.

Подібний об'єкт оцінки (подібне майно) – майно, яке за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість.

Вартість відтворення – поточна вартість витрат, визначена на дату оцінки, на будівництво (виготовлення) точної копії оцінюваного об'єкта (аналога за конструктивним рішенням, застосованим матеріалам, будівельним обсягом та іншим факторам), виражена у поточних цінах.

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

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

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

Знос – результат експлуатації, що приводить до часткової або повної втрати об'єктом оцінки своїх первісних споживчих і економічних властивостей з часом під впливом різних факторів. Виділяють наступні види зносу:

фізичний знос – втрата конструктивними елементами будівель, споруд початкових техніко-експлуатаційних показників внаслідок впливу фізичних, кліматичних та інших факторів;

функціональний знос – знос, пов'язаний з невідповідністю функціональних характеристик об'єкта сучасним ринковим вимогам до об'єктів даного типу;

зовнішній (економічний) знос – втрата вартості нерухомості внаслідок дії соціально-економічних чинників зовнішнього середовища (зміна ситуації на ринку нерухомості, законодавства і т. п.)

2. Процедура оцінки.

Процедура оцінки згідно зі стандартами оцінки складається з таких етапів:

- збір та аналіз вихідних даних;
- огляд та ідентифікація об'єкта оцінки;
- визначення технічного стану об'єкта і ступеня його зносу (на дату оцінки);
- збір інформації про оренду та продаж таких об'єктів у місті і районі місцезнаходження оцінюваного об'єкта (на дату оцінки);
- оцінка (розрахунки) вартості з застосуванням обраних і обґрунтованих підходів: витратного, дохідного або порівняльного;
- узгодження отриманих результатів;
- складання Звіту про оцінку майна.

3. Методологія оцінки.

3.1 Принципи оцінки.

При розрахунках вартості поданого до оцінки об'єкта Оцінювач виходив з наступних методологічних передумов.

В умовах складного в нашій державі ринку, в даний момент найбільш прийнятними для експертної оцінки є принципи, засновані на уявленнях користувача, включають: корисність, заміщення, очікування, найкраще та найбільш ефективне використання.

Принцип корисності полягає в тому, що об'єкт має вартість лише тоді, коли він є корисним для потенційного власника. Корисність об'єкта може виражатися як в економічних категоріях (виробництво продукції, робіт, надання послуг з метою одержання доходу), так і в психологічних (почуття гордості від володіння, зручності в користуванні і т. д.)

Принцип заміщення передбачає, що покупець не заплатить за об'єкт більше, ніж існуюча мінімальна ціна за об'єкт з аналогічною корисністю. З позицій витратного підходу принцип заміщення означає, що вартість оцінюваного об'єкта не повинна перевищувати витрат на придбання (відтворення) аналогічного об'єкта з такою ж корисністю.

З позицій порівняльного підходу є принцип заміщення полягає в тому, що якщо на ринку є об'єкт з аналогічною корисністю, попитом буде користуватися об'єкт з найменшою ціною.

З позицій дохідного підходу принцип заміщення означає, що вартість об'єкта встановлюється на рівні величини ефективного капіталовкладення, необхідного для придбання відповідного об'єкта, що приносить доходи.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним. Звідси, вартість оцінюваного об'єкта прирівнюється до вартості майбутніх доходів чи інших вигод.

Принцип найкращого і найбільш ефективного використання полягає в тому, що з усіх можливих варіантів експлуатації об'єкта вибирається той, що забезпечує найефективніше використання його функціональних можливостей і тим самим приносить найбільшу вартість. При

цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно здійсненними, юридично дозволеними та економічно доцільними.

Наведені принципи лежать в основі трьох класичних підходів визначення вартості:

1. витратного;
2. дохідного;
3. порівняльного.

3.2. Вибір бази оцінки

Відповідно до вимог п. 56 Національного стандарту № 1, оцінювач в звіті повинен вказати мету виконання роботи і обґрунтувати вибір відповідної бази оцінки.

База оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Оцінка проводиться із застосуванням бази, яка відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості.

Під час оцінки визначається ринкова або спеціальна вартість відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України 10 серпня 1995 року №629 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 02 січня 2003 року №3), та Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року №1440. Згідно Закону України «Про оренду державного та комунального майна» від 03.10.2019р. № 157-IX, ст 8, визначається ринкова (оціночна вартість) відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України. Відповідно до Господарського кодексу, ст 284, оцінка об'єкта оренди здійснюється за відновною вартістю, крім об'єктів оренди державної та комунальної власності оцінка яких здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог. При цьому враховуються умови використання результатів оцінки (призначення).

Ринкова вартість визначається для об'єктів, які вільно обертаються на ринку, а неринкові види вартості – для об'єктів, які відносяться до спеціалізованого майна, майна спеціального призначення або спеціальної конструкції, при цьому враховується строк корисного використання таких об'єктів. Неринкові види вартості як база оцінки визначаються за допомогою методів та оціночних процедур, які ґрунтуються на результатах аналізу корисності або призначення об'єкта оцінки, а також вивченні впливу умов використання об'єкта оцінки.

Відповідно до укладеного договору, оцінка проводиться для цілей оренди та замовником цієї оцінки виступає орендар комунального майна, що пропонується до оренди. Правові, економічні та організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в державній власності регулюються Законом України «Про оренду державного та комунального майна» №157-IX від 03.10.2019 р.

Пунктом 4 статті 8 цього закону встановлено, що вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості, за умови, якщо об'єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону. Зокрема унормовано, що ринкова (оціночна) вартість об'єкта оренди для цілей оренди визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України (пункт 7).

Об'єктом оцінки є частина нежитлової будівлі. Будь-які особливі обставини або обмежувальні умови, пов'язані з об'єктом оцінки, при його вивченні і проведенні оціночних процедур не виявлено. Призначення оцінки – використання звіту при передачі в оренду об'єкту оцінки.

Таким чином, при проведенні розрахунків з оцінки вартості оцінюваного нерухомого майна (об'єкта оренди) буде використана ринкова бази оцінки (комплекс методичних підходів, методів і оціночних процедур, які відповідають ринковому виду вартості).

3.3. Витратний підхід.

Витратний підхід ґрунтується на принципах заміщення і корисності.

Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення оцінюваного об'єкта на дату оцінки з подальшим коригуванням їх на величину зносу.

Вартість згідно з цим підходом оцінюється наступним чином:

$$\text{Ввitr} = (\text{Вв} - \text{З}) \text{тек. ціни}$$

де Ввitr. – вартість об'єкта, визначена витратним підходом;

Вв. – вартість відтворення об'єкта;

З – знос об'єкта

Оцінка будівель і споруд витратним підходом включає кілька етапів:

1. Оцінюється право користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оцінки (для нерухомості).

2. Визначається вартість відтворення на дату оцінки.

3. Розраховується знос.

4. Визначається залишкова вартість заміщення (відтворення) будівлі з урахуванням зносу та вартості права користування земельною ділянкою

Вихідною інформацією для визначення вартості об'єкта нерухомості витратним підходом є базисна вартість одиниці аналога (одного кубічного метра будівельного об'єму для будівель, квадратного або погонного метра для споруд), визначеного за збірником УПВС

Оцінка зносу визначається експертним шляхом, як правило, за результатами візуального обстеження технічного стану об'єкта в цілому і його окремих елементів зокрема з використанням спеціальних класифікаційних таблиць. Знос виражається у відсотках.

При оцінці майна розглядаються такі види зносу:

- фізичний;
- функціональний;
- зовнішній

Їх сума становить накопичений знос. Зазвичай фізичний та інші види зносу розвиваються незалежно один від одного.

Більш детально характеристика зносу (знецінення) та визначення його величини розглядаються у відповідному розділі даного Звіту.

3.4. Дохідний підхід.

Дохідний підхід базується на принципах найбільш ефективного використання та очікування. При цьому враховується здатність об'єкта оцінки приносити дохід, що з точки зору покупця, є вирішальним фактором, який визначає його вартість.

Підхід заснований на тому, що вартість об'єкта прирівнюється до сумарної вартості майбутніх доходів, очікуваних від його експлуатації, причому доходи переводяться в поточний час, тобто:

$$\text{В}_{\text{дохід}} = (\Sigma \text{ майбутні доходи}) \text{поточ. вар-ть}$$

де В_{дохід} – вартість об'єкта, визначена дохідним підходом.

У рамках дохідного підходу використовується метод прямої капіталізації, який передбачає визначення вартості об'єкта нерухомості, виходячи з імовірного розміру орендної плати. Даний метод базується на тому, що однакові за своєю величиною потоки майбутніх доходів за період володіння нерухомістю (як правило, за рік) капіталізуються у поточну вартість.

Вартість об'єкта нерухомості розраховується як відношення чистого операційного доходу від використання об'єкта до ставки капіталізації.

Чистий операційний дохід являє собою розрахункову величину ймовірного річного доходу, отриманого від оцінюваного об'єкта нерухомості, після вирахування всіх операційних витрат і непрямих податків.

Ставка капіталізації – коефіцієнт, який використовується для визначення вартості об'єкта, виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом усього прогнозного періоду.

Існує кілька способів розрахунку ставки капіталізації. В даному звіті застосовується метод кумулятивної побудови, згідно з якою ставка капіталізації визначається шляхом підсумовування безризикової процентної ставки з компенсаціями за різні види ризиків, властиві оцінюваного об'єкту.

Алгоритм розрахунку вартості об'єкта в рамках дохідного підходу:

- визначається потенційний валовий дохід;
- визначається ефективний валовий дохід;
- визначається величина непрямих податків;
- визначається прогнозований чистий операційний дохід;
- розраховується ставка капіталізації;
- визначається вартість об'єкта.

3.5. Порівняльний підхід

Порівняльний підхід базується на прямому порівнянні оцінюваного об'єкта з іншими подібними об'єктами, які нещодавно були продані або запропоновані на продаж. Оскільки абсолютних аналогів знайти практично неможливо, в рамках використання методу включається механізм коригувань. У загальному випадку вартість об'єкта, що визначається у відповідності з даним методом дорівнює:

$$V_{\text{порівн.}} = V_{\text{аналог}} \pm (X)K,$$

де $V_{\text{порівн.}}$ - вартість об'єкта, визначена порівняльним методом;

$V_{\text{аналог}}$ - вартість об'єктів-аналогів;

K – величина коригувань.

Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми, коефіцієнта (відсотка) від ціни продажу (пропонування) зазначеного майна.

Точність цього підходу залежить від ступеня достовірності зібраної інформації про ціни пропозицій і недавні продажі порівнюваних об'єктів. При цьому необхідно враховувати чотири основні чинники коригування продажної ціни об'єктів-аналогів для отримання величини вартості об'єкта оцінки:

- умови продажу;
- дату продажу;
- місце розташування аналога;
- фізичні характеристики аналога.

Алгоритм розрахунку вартості об'єкта в рамках порівняльного підходу:

- підбір аналогів;
- збір необхідної інформації по аналогам;

3.6. Визначення методики оцінки.

Оцінка вартості проводилася відповідно до нормативних і довідково-інформаційних матеріалів ФДМУ. При оцінці нерухомого майна – частини нежитлової будівлі використовувалися дохідний та порівняльний підходи. Як підсумкова приймається вартість, отримана порівняльним підходом (методом аналогів продаж).

Аргументи, якими Оцінювач керувався при виборі основних методичних підходів, що використовуються при оцінці нерухомого майна викладені нижче.

1. Відповідно до п.13 Національного Стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" від 10.09.2003 р. при визначенні ринкової вартості, враховується найбільш ефективне використання об'єкта оцінки. Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання.

Згідно п. 6 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 23.10.2004 року, витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренда якого обмежений, спеціалізованого нерухомого майна, зокрема нерухомих пам'яток культурної спадщини, що передають пристроїв і т.п. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, якщо їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільно.

У свою чергу, розрахунок по «типовим» кошторисах, ДБН і т.п. з урахуванням всіх реальних додаткових витрат, визначенням сукупного зносу будівлі не відповідає фізичній можливості і призводить до великої похибки при обчисленнях. Крім того, розрахунок за збірниками УПВВ, вартість у яких розрахована на 1969-1975 рік, та 2005 рік, не враховує появи сучасних будівельних матеріалів, технологій і зміни в вимогах до сучасних будівель, а також прибутку забудовника, що суперечить економічній доцільності, тому для розрахунку частини вбудованого нежитлового приміщення витратний підхід не використовується.

2. Місце розташування оцінюваного приміщення, і можливості його використання визначають об'єкт оцінки, а саме – частина нежитлового вбудованого приміщення як дохідну нерухомість.

3. Обрана база оцінки передбачає застосування двох загальновідомих підходів до оцінки об'єкта: дохідного і порівняльного при оцінюванні частини нежитлового вбудованого приміщення.

- Особливість застосування оціночних процедур дохідного походу полягає в моделюванні бізнесу, заснованого на основному принципі оцінки майна - принципі найбільш ефективного використання оцінюваної нерухомості, тобто отримання доходу від здачі приміщень в оренду, з обов'язковим урахуванням фізичного стану та функціональної придатності об'єкта оцінки при виконанні аналізу ринку подібної нерухомості і розміру орендних ставок;

- Визначення ринкової вартості нерухомого майна із застосуванням дохідного підходу буде виконуватися в рамках прогнозу рівномірної динаміки доходів від володіння нерухомістю в майбутньому. В цілому по Україні думки аналітиків розходяться як щодо можливого підвищення цін, так і подальшого незначного падіння цін в менш розвинених регіонах. Тому оцінювач вважав за можливе будувати розрахунки в рамках дохідного підходу виходячи з зафіксованої на дату оцінки ситуації на ринку. Зазначене вище обумовлює можливість застосування в рамках дохідного підходу техніки прямої капіталізації;

- З огляду на наявність на ринку достатньої кількості нерухомості, яку можна порівняти з оцінюваною за функціональним призначенням, розрахунок вартості нерухомості виконувався також із застосуванням порівняльного походу.

Більш докладний опис методики оцінки майна наведено у відповідних розділах Звіту.

4.Об'єкт оцінки.


Частина нежитлової будівлі, а саме кімната №13 площею 10,3 кв.м., розташованої за адресою: Донецька область, село Колодязі, вулиця Шевченко №100В.
Згідно з технічним паспорт нежитлова будівля має назву: громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами. Балансоутримувач: Управління освіти, молоді та спорту Лиманської міської ради.

4.1. Місцезнаходження.

Оцінюване нерухоме майно знаходиться в селі Колодязі Донецької області.

Колодязі — село в Україні, у Лиманській міській територіальній громаді Донецької області^[1]. У селі мешкає 270 осіб.

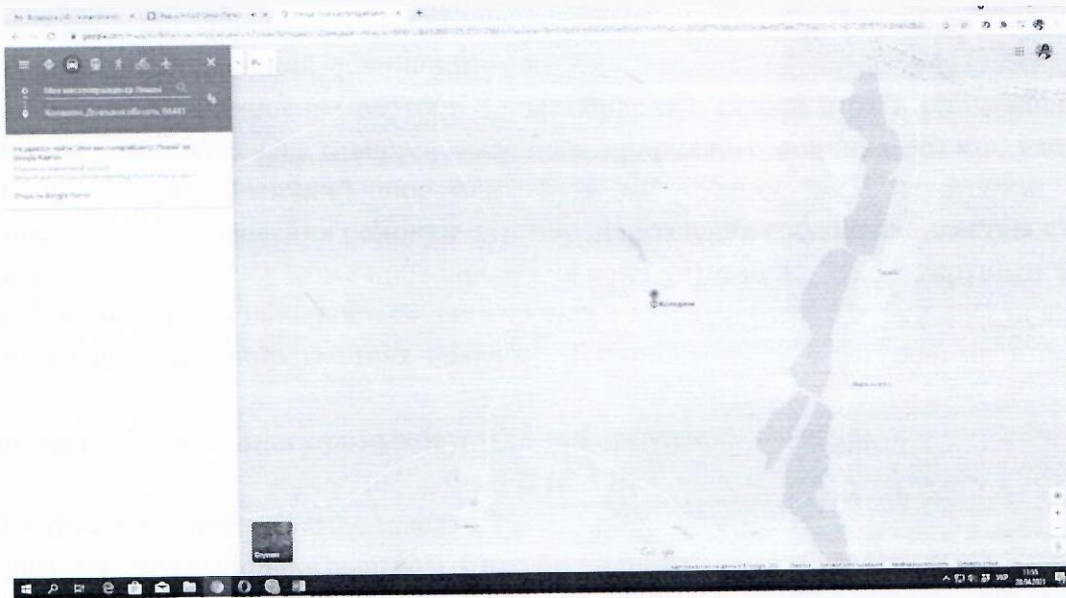
село Колодязі

Країна	 Україна
Область	Донецька область
Громада	Лиманська міська громада
Код КОАТУУ	1423085405
Облікова картка	Колодязі

Характеристика безпосереднього місця розташування об'єкта оцінки у місті наводиться в таблиці 1

Таблиця 1. Місцезнаходження об'єкта оцінки

Місцезнаходження	С. Колодязі
Відстань до, км:	
• центру міста Лиман	14,8
• залізничної станції місті Слов'янськ	46,6
Найближче оточення	житловий сектор
Громадський транспорт	маршрутні таксі
Можливість паркування автотранспорту	є



4.2. Технічна характеристика.

Технічна характеристика нежитлової будівлі – громадського будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами (літер А-1) отримана на підставі технічного паспорта від 20.10.2020 року.

Кількість поверхів в будівлі- 1.

Рік побудови – 1970

Конструктивні елементи будівлі:

Фундамент – бетон,

Стіни і перегородки – цегла

Перекриття – з/бетонні плити,

Покрівля – шифер.

Комунікації в будівлі– електрика.

Внутрішнє оздоблення кімнати №13:

Стіни та стеля – мет.профіль,

Підлога – лінолеум.

Представлена до оцінки нерухомість не є пам'яткою архітектури, культурної та історичної цінності не представляє.

4.3. Технічний стан.

4.3.1. Поняття зносу (знецінення) будівель і споруд.

Знос характеризується зменшенням згодом споживчих властивостей будівель і споруд, їх споживацької привабливості і виражається в зниженні вартості (знеціненні) під впливом різних чинників. Протягом експлуатації об'єктів поступово погіршуються параметри, що характеризують їх конструктивну надійність, функціональну відповідність сучасним вимогам. Крім того, на вартість впливають і зовнішні фактори, обумовлені зміною ринкового середовища, накладенням обмежень на використання будівель і т. д.

Для зносу характерно підрозділ на усувний і неусувний. Усувним визнається знос, ліквідація якого фізично можлива й економічно доцільна (вироблені витрати повинні підвищувати вартість об'єкта).

В залежності від причин, що зменшують користь будівель і споруд знос: фізичний, функціональний, зовнішній.

Фізичний знос – зменшення вартості за часткової або повної втрати оцінюваним об'єктом своїх первинних споживчих властивостей, внаслідок природного старіння об'єкта, наслідків його експлуатації або аварій. Фізичний знос може бути як усувним так і неусувним. Усувається фізичний знос шляхом проведення ремонтів з метою відновлення споживчих властивостей об'єкта.

Оцінка фізичного зносу може проводитися як в деталізовану, так і в укрупнену формі.

Деталізована оцінка здійснюється для окремих елементів будинків і споруд та визначається на основі порівняння сукупності ознак наявного фізичного зносу з наведеними в нормативних таблицях.

Величина фізичного зносу розраховується за формулою:

$$\Phi_z = \sum (f_i * l_i)$$

де f_i – знос конструктивного елемента, %

l_i – питома вага відновної вартості конструктивного елемента в відновній вартості всього будинку.

Величина фізичного зносу виражається за допомогою коефіцієнта придатності, який визначається за формулою:

$$K_p = 1 - \Phi_z / 100,$$

де K_p – коефіцієнт придатності;

Φ_z – величина фізичного зносу, %

Оцінка фізичного зносу будівель і споруд може виконуватися укрупнено, виходячи із залежності загального стану елементів і об'єкта в цілому від ступеня фізичного зносу. У цьому випадку оцінка проводиться згідно з таблицею 2 (Приблизна шкала оцінки фізичного зносу будівель) «Правил оцінки фізичного зносу житлових будинків» з урахуванням фактичного віку будівель і споруд і дозволяє достатньо точно визначити, до якої категорії придатності відносяться оцінювані будови.

Таблиця 2. Приблизна шкала оцінки фізичного зносу будівель.

Технічний стан	Фізичний знос, %	Загальна характеристика технічного стану
Гарне	0 – 20	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію об'єкта і усуваються в процесі ремонту
Задовільний	21 - 40	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, доцільного на цій стадії
Незадовільний	41 - 60	Експлуатація елементів будівлі можлива лише при умові проведення їх ремонту
Ветхий	61 - 80	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, ненесучих – дуже старе. Обмежене виконання елементами своїх функцій можливе при проведенні охоронних заходів або повній заміні цих елементів.
Непридатний	81 - 100	Елементи будівлі знаходяться в зруйнованому стані. При 100% зносі залишки елемента повністю ліквідовані

Функціональний знос - полягає в тому, що об'єкт може не відповідати сучасним вимогам, що пред'являються до подібних будівель і приміщень з точки зору планувальних і конструктивних рішень, рівня комфортності та дизайну.

Зовнішній знос – це зниження вартості будівлі, викликане зовнішніми чинниками: негативним впливом навколишнього середовища, падінням платоспроможності населення, змінами в законодавстві, політичній ситуації і т. п. Причиною зовнішнього зносу може бути також загальний занепад району розташування об'єкта. Якщо фізичний і функціональний зноси будівель можна якоюсь мірою усунути, то зовнішній знос є неусувним.

4.3.2. Знос об'єкта оцінки.

Стан конструктивних елементів будівлі визначено згідно візуального огляду і Стандарту Житлово-комунального господарства України СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015 :2009.

Опис стану конструктивних елементів об'єкта оцінки, а також наявність виявлених дефектів, пошкоджень і недоліків, а також величина фізичного зносу наведені в таблиці 3.

Таблиця 3. Стан конструктивних елементів об'єкта оцінки.

Конструктивний елемент	Опис	Фізичний знос	Опис зносу
Фундамент	Бетон	40	Тріщини у швах між блоками, висоли та сліди вогкості на поверхні стін підвалу
Стіни та перегородки	Цегла	40	Вивітрювання розчину зі швів; висоли й сліди вологи
Покриття і перекриття	З/бетон	40	Сліди протікання або промерзання в місцях примикання до зовнішніх стін
Покрівля	Шифер	40	Протікання і просвіти в окремих місцях, відставання і тріщини гребневих плит, відрив листів на площі покрівлі до 10%
Підлога	Лінолеум	40	Стертість матеріалу біля дверей і в місцях ходіння
Отвори в будівлі	Дерев'яні, металеві	40	Двері дерев'яні: дверні полотна осіли або мають нещільний упор по периметру коробки, наличники пошкоджені Двері металеві: ущільнювальні прокладки зношені, тріщини в місцях примикання коробок до стін, Вікна (м/пластиків склопакети): тріщини в містах примикання коробок до стін
Оздоблювальні роботи	Мет.профіль	10	У доброму стані
Комунікації	Електрика	40	Електрика: часткове пошкодження ізоляції магістральних і внутрішньо квартирних мереж, втрата еластичності ізоляції дротів,

Функціональний знос полягає в тому, що об'єкт може не відповідати сучасним вимогам, що пред'являються до подібних будівель і приміщень з точки зору планувальних, конструктивних рішень, рівня комфортності та дизайну.

Зовнішній знос – це зниження вартості будівлі (приміщення), викликане зовнішніми чинниками: негативним впливом навколишнього середовища, падінням платоспроможності населення, змінами в законодавстві, політичній ситуації і т. п. Причиною зовнішнього зносу може бути також загальний занепад району розташування об'єкта. Якщо фізичний і функціональний зноси можна якоюсь мірою усунути, то зовнішній знос є неусувним.

Знос об'єкта оцінки (яки враховує технічний стан будівлі) прийнятий укрупнено, з урахуванням округлення 40%, стан «задовільний».

5. Кратка характеристика ринку нерухомості Лиманського району

Стан ринку нерухомості у Лиманському районі не має значних відхилень від загального українського ринку. Ринок представлений в основному житловою нерухомістю, при цьому його стан не рівноважний - пропозиція значно перевищує попит.

Протягом останніх років нові об'єкти в експлуатацію не здавалися. Загальна стагнація ринку, на фоні зниження купівельної спроможності населення, позначається на плавному зниженні вартості нерухомості в регіоні. Дані про розміщення значного капіталу в економіку міста, здатного змінити стан справ відсутні.

На підставі аналізу ринку подібного майна нижче наведені ціни пропонування на нерухоме майно комерційного використання (всі приміщення знаходяться доброго та відмінного технічного стану):

Функціональне використання	Пропозиція дол. США/м2				Оренда грн./м2			
	Центр	Ядро	Переферія	Поза містом	Центр	Ядро	Переферія	Поза містом
Офіс	100-300	30-100	20-60	10-70	60-100	10-60	20-60	5-20
Торговельна	150-300	100-200	50-150	20-100	100-300	30-100	30-80	10-30
Кафе-бар	150-300	100-200	50-150	20-100	80-150	50-100	50-80	10-30
Склад-виробництво	50-100	30-70	20-60	5-30	40-20	30-15	10-15	5-10

* на підставі інформації представленої на сайтах dom.ria.com; olx.ua; dom.ria.com та інші

** - без урахування меблів та обладнання

6. Визначення вартості частини даху котельної дохідним підходом.

6.1. Аналіз найбільш ефективного використання.

Нерухомість – це майно, яке може використовуватися не одним, а декількома способами. Оскільки в залежності від способу використання об'єкта нерухомості величина його вартості буде змінюватися, то результати оцінки прив'язуються до одного способу використання званого найбільш ефективним.

Оцінювачем були розглянуті варіанти найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з точки зору отримання доходів.

При визначенні варіантів найкращого, оптимального використання об'єкта Оцінювач базувався на таких чотирьох основних критеріях аналізу:

1. Фізична можливість зведення будинку на розглянутій земельній ділянці з метою найбільш ефективного використання.
2. Дозволеність, з юридичної точки зору – характер передбачуваного використання не суперечить чинному на дату оцінки законодавству.
3. Економічна доцільність – допустимий з точки зору закону варіант використання об'єкта оцінки повинен забезпечити його власнику чистий дохід.
4. Максимальна продуктивність – крім отримання чистого доходу як такого, найбільш ефективне використання передбачає досягнення максимальної вартості об'єкта.

Аналіз зазначених обмежень стосовно об'єкта оцінки, дозволив Оцінювачу зробити висновок, що використання оцінюваного нежитлового вбудованого приміщення в якості офісно / складського приміщення є найбільш ефективним з точки зору отримання доходу. При цьому враховується його місцезнаходження в селі Колодязі, конструктивні характеристики, інженерне

забезпечення, транспортна і пішохідна доступність прохідність (як фактори, що впливають на величину орендної ставки).

Мається на увазі, що висновок щодо найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, являє собою лише думка Оцінювача, засноване на його аналітичних навичках, а не безумовний факт.

В умовах нестабільної економічної ситуації, що ускладнює прогнозування, Оцінювач вважає найбільш доцільним провести оцінку вартості приміщення, виходячи з пропозиції здачі їх в оренду комерційним структурам.

6.2. Обґрунтування вибору орендної ставки.

Розрахунок вартості проводиться з використанням методу прямої капіталізації, який дозволяє перевести, очікуваний дохід у вигляді орендної плати за рік, у вартість з допомогою коефіцієнта капіталізації. При цьому передбачається, що доходи від здачі в оренду будуть стабільними, рівнозначними і тривало довгими.

При використанні методу прямої капіталізації доходу здійснюються такі оціночні процедури:

- вивчення ринку оренди і розмірів орендної плати за одиницю площі об'єктів нерухомості, які можуть вважатися аналогами для об'єкта оцінки;
- обґрунтування вибору орендної ставки за одиницю площі для оцінюваного об'єкта;
- обґрунтування ставки капіталізації, яка використовується для оцінки;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки

Оскільки офіційні дані про орендну плату за експлуатацію приміщень, подібних оцінюваним, відсутні, Оцінювач у виборі орендної ставки спирався на дані, розміщені на сайті: (<https://www.olx.ua>) (див. Додаток до Звіту). Ринкова орендна плата за аналогічні за функціональними та конструктивним характеристиками приміщення варіюється в діапазоні 10 - 27 грн.

Оскільки, відсутній вторинний ринок оренди комерційної нерухомості у селі Колодязі, Оцінювач використовував аналоги, розташовані поблизу об'єкта оцінки у Донецькій області.

Таблиця 4. Розрахунок орендної ставки.

Місцерозташування об'єктів - аналогів	Вартість оренди, грн/кв. м. в місяць
Донецька область, м. Бахмут, вул. Різдвяна	10
Донецька область, с. Бабах-Тарама	27
Донецька область, м. Волноваха, вул. Чижевського	10
Індикативний	15,6

Для подальших розрахунків прогнозна орендна ставка приймається на рівні 15,6 грн., за 1 м² в місяць з урахуванням ПДВ. Прогнозні ставки орендної плати у разі найбільш ефективного використання об'єкта оцінки беруться Оцінювачем з урахуванням наступних факторів:

- місце розташування;
- поверховості;
- площі;
- наявність необхідних комунікацій;
- технічний стан.

6.3. Обґрунтування вибору ставок капіталізації.

Ставка капіталізації – коефіцієнт зв'язку між очікуваним за певний період часу чистим операційним доходом та вартістю об'єкта. Для визначення ставки капіталізації застосовується метод кумулятивного побудови (підсумовування), що складається з безризикової ставки і премії за всі властиві об'єкту види ризику.

Базова безризикова ставка – це найбільш безпечна ставка, яку можна отримати за вкладанням протязом певного періоду часу. Самим безпечним вкладанням коштів в світі вважається придбання державних цінних паперів. Найбільш поширеним об'єктом порівняння у оціночній практиці в Україні і найбільш близьким до безризикового активу за рівнем ризику і очікуваного доходу є вклади в банківські депозити у ВКБ. Ставка капіталізації може істотно змінюватися в залежності від типу будови, стану і місця розташування, можливості повної оренди будівлі, інших факторів, які впливають на ризик вкладання капіталу в такі об'єкти. Вважається можливим прийняти середню конкурентну ставку по банківських депозитах за базову ставку, а вкладення коштів на депозит розглядати як альтернативне вкладення для порівняння.

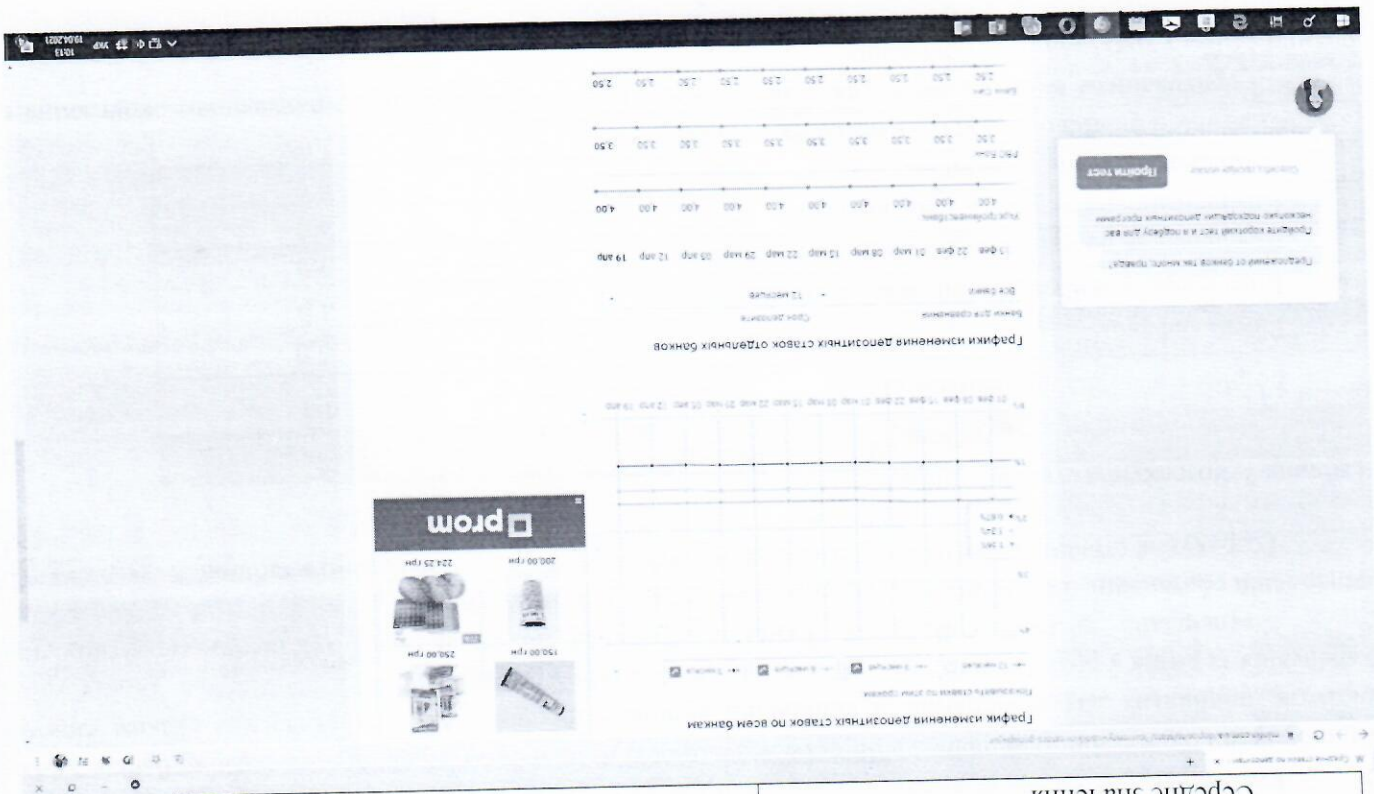
В якості базової процентної ставки була взята ставка в доларах США, отримана в результаті аналізу процентних ставок по депозитам (для юридичних осіб), що складаються банками, що діють на фінансовому ринку України. Основними критеріями при аналізі банківських ставок є очікуваний рівень інфляції і ступінь ризику розміщення грошей на депозит у різних банках. Чим більше термін, на який клієнт депонує гроші в банк, тим вище для клієнта ризик понести збиток від інфляції при поверненні вкладу і вище ймовірність того, що банк збанкрутує.

Річні процентні ставки на дату оцінки наведені в таблиці 5.

Таблиця 5. Річні відсоткові ставки за депозитними вкладками в \$ США за станом на дату оцінки

Джерело інформації: <https://minfin.com.ua/deposits/stats/?currency=usd&investors-group=jur>

БАНК	Укргостройинвестбанк	РВС Банк	Банк Спч	Середнє значення
Ставка, %	4,0	3,5	2,5	3,3



Середньозважена прибутковість за валютними (\$) депозитами з терміном вкладення від одного року для юридичних осіб на дату оцінки становить 3,3%, прийнято до розрахунків – 3,3% - базова ставка.

Далі до базової ставки додаються компенсації за певні види ризику, властиві інвестиціям в об'єкт оцінки і самому об'єкту.

До безризикової складової додаються премії за ризики, пов'язані з капіталовкладеннями в об'єкт, в порівнянні з безризиковими інвестиціями. Кожен з ризиків оцінюється експертним шляхом, тобто визначалося якісне значення ризику: • дуже низький; • низький; • середній; • досить високий; • високий. Кожному якісному значенню присвоюється кількісна характеристика у відсотках, що характеризує можливість недоотримання доходу. Гранична величина ризику, прийнята в оцінній практиці – 5%.

Таблиця 6. Шкала визначення ризику

Якісне значення ризику	Можливість недополучення доходу, %	Збільшення безризикової ставки, %
дуже низький	0-10	0-0,5
Низький	20-30	1-1,5
Середній	40-50	2-2,5
Достатньо високий	60-80	3-4
Високий	90-100	4,5-5

Наведена оцінка ризиків є професійним, але суб'єктивним судженням Оцінювачів.

Премії, які на думку оцінювача, адекватно відображають наміри потенційних інвесторів до справедливої компенсації за ризик інвестування в об'єкт оцінки:

Ризик зміни базової ставки з огляду на динаміку її зміни на протязі останнього року оцінемо, як 4%

Базова, безризикова ставка доходу депозитних вкладів для юридичних осіб включає в себе ризик інфляції, зростання загального рівня цін та знецінення грошей. Показник індексу інфляції за 2020 рік – 5,0%. Згідно з даними <https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/>.

Компенсація за ризик через розходження в ліквідності вкладень встановлюється у зв'язку з тим, що інвестиції в об'єкти нерухомості на відміну від банківських вкладів не можуть бути терміново переведені у готівку без істотних втрат у короткі терміни; Оцінювач вважає, що розмір цієї компенсації для об'єктів оцінки може бути на рівні значення, у розмірі 3%.

Компенсація за ризик, пов'язаний з різноманітними умовами вкладення, встановлюється у зв'язку з тим, що термін окупованості вкладень в об'єкти нерухомості незрівнянно перевищують терміни банківських депозитів, прийнятих для порівняння, а відповідно вищий і процентний ризик вкладення. Таким чином компенсація за ризик у розходженні умов вкладення приймається у розмірі 4%.

Компенсація за ринковий ризик. Ринок адаптується до склавшихся обставин, карантину та міжнародній обстановці. Таким чином поправка приймається у розмірі 3%.

Розрахунок ставки капіталізації методом кумулятивного побудови наведено в таблиці 7.

Таблиця 7. Розрахунок ставки капіталізації

Складники ставки капіталізації	Величина, %
Безризиковарічна процентная ставка	3,3
Рівень інфляції	-5,0
Компенсація за ризик зміни базової ставки	4,0
Компенсація розходжень у ліквідності вкладень	3,0
Компенсація розходжень умов вкладень	4,0
Компенсація ринкового ризику	3,0
Всього (з урахуванням округлення)	12,0%

З урахуванням вищевказаних факторів ставку капіталізації визначена з урахуванням округлення в розмірі 12,0% з урахуванням округлення.

Розрахунок вартості об'єкта оцінки у рамках дохідного підходу із застосуванням методу прямої капіталізації проводиться за наступними формулами.

При оцінці частини нежитлового вбудованого приміщення оцінювач при розрахунках використовує інформацію, відносно вторинного ринку в місті Лиман, та села Донецької області, у зв'язку з відсутністю вторинного ринку нерухомості в селі Діброва.

Ефективний валовий дохід визначається як:

$$ЕВД = ПВД * Кз$$

де ПВД – потенційний валовий дохід;

Кз – коефіцієнт завантаженості.

Потенційний валовий дохід (ПВД) – сума орендної плати, яка могла б бути отримана власником нерухомості при повній зайнятості приміщень протягом усього прогнозованого періоду часу (як правило, рік). Однак існує ризик втрати орендної плати при ймовірній зміні орендарів, недосбора платежів, неповної зайнятості площ. Поправка на недовикористання являє собою оцінку в грошовому обчисленні величини, яка дозволяє враховувати ці можливі втрати. Як правило, вона прив'язується до терміну необхідного для пошуку орендаря і розраховується наступним чином:

$$Пн = ПВД * t / 12 ,$$

де Пн – поправка на недовикористання,

t – число місяців, необхідних для пошуку орендаря на порівнянню нерухомість

(за результатами опитування орендодавців).

Величину поправки на недовикористання характеризує коефіцієнт завантаженості, який розраховується за формулою:

$$Кз = 1 - Пн / 100$$

Потенційний валовий дохід визначається як:

$$ПВД = А * S * Т$$

де А – місячна орендна плата за 1м² загальної площі, в \$США.

S – загальна площа об'єкта оцінки, м².

T – термін оренди, в місяцях (як правило, 12 місяців).

(Орендна ставка для розрахунку ПВТ береться в \$США, оскільки при розрахунку ставки капіталізації в якості базової безризикової ставки використовується ставка за валютними депозитами.)

Чистий операційний дохід визначається як:

$$ЧОД = ЕВД - Нп - Вв$$

де ЕВД – ефективний валовий дохід;

Нп – непрямі податки (ПДВ);

Вв – витрати власника на експлуатацію об'єкта оцінки.

Відповідно до типового договору оренди витрати з експлуатації об'єкта несе орендар, тому їх можлива величина Оцінювачем при подальших розрахунках не враховується.

Вартість об'єкта оцінки визначається як:

$$В = ЧОД / R$$

де В – вартість об'єкта оцінки

ЧОД – чистий операційний дохід

R – ставка капіталізації.

Вихідні дані і розрахунок ймовірної вартості оцінюваного об'єкту методом прямої капіталізації доходу наведені в таблиці 8.

Таблиця 8. Розрахунок вартості об'єкта оцінки дохідним підходом

Показник	Обозначение	с. Колодязі, вул. Шевченко, 100В
Площа корисна(в м.кв.)	S	10,30
Арендна ставка (в дол. США)	A	0,56
Арендна ставка (в грн.)		15,60
Термін аренди (в мес)	T	12
Час на пошук нового арендатора,мес.	t	1
Поправка на недовикористання, дол.США		6
Поправка на недовикористання, %		8
Коефіцієнт завантаженості	Kз	0,92
Ставка капіталізації	R	0,12
Курс долара за даними НБУ,грн.		27,8800
Потенційний валовий дохід (дол.США)	ПВД	69
Ефективний валовий дохід(дол.США)	ЭВД	63
Непрямі податки (ПДВ)	Кн	11
Чистий операційний дохід (дол.США)	ЧОД	53
Вартість об'єкта оцінки,дол.США		440
Вартість об'єкту оцінки,грн		12274

**Таким чином, вартість об'єкта оцінки, а саме: частини нежитлової будівлі – кімнати №13, площею 10,3 кв.м, розрахована в рамках дохідного підходу становить
12 300 (дванадцять тисяч триста) гривень без урахування ПДВ,
з урахуванням округлення.**

7.Визначення вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом.

В основі порівняльного підходу лежить принцип заміщення, згідно з яким покупець не заплатить за об'єкт більше, ніж існуюча мінімальна ціна за об'єкт з аналогічною корисністю. Порівняння об'єкта оцінки з об'єктами – аналогами, які пропонуються на продаж, здійснюється по таким показникам як ціна за об'єкт у цілому, ціна за одиницю площі або будівельного об'єму.

Оцінювачем для порівняння підбирали об'єкти з подібним функціональним призначенням. З цією метою проведено маркетингове дослідження ринку аналогічної нерухомості Донецької області. При оцінці частини нежитлової будівлі, оцінювач при розрахунках використовував інформацію, відносно вторинного ринку в місті Костянтинівка, Часів Яр, та селах Донецької області, у зв'язку з відсутністю вторинного ринку нерухомості в селі Колодязі. При цьому були опитані співробітники агентств нерухомості, вивчена інформація, розміщена на їхніх сайтах (<https://www.olx.ua/>, <https://obyava.ua>).

Аналіз отриманих даних показав, що ціна пропозиції залежить від місця розташування об'єкта (віддаленість від адміністративного та ділового центру міста), його площі, технічного стану (якості ремонту), наявності всіх необхідних для здійснення діяльності комунікацій, поверховості, пішохідної прохідності, транспортної доступності.

Коригування цін пропозицій по кожному об'єкту порівняння згідно з наявними відмінностей між ним і об'єктом оцінки, вносилися за наступними критеріями:

- 1 - коригування, що враховують відмінності в умовах продажу;
- 2 - коригування, що враховують відмінності в техніко-функціональних характеристиках об'єкта оцінки та об'єктів порівняння.

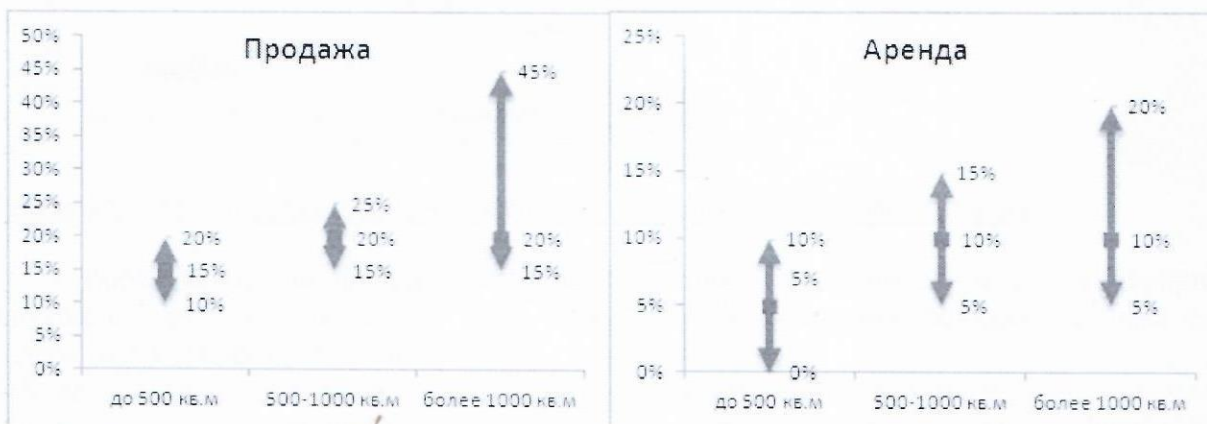
1. Коригування, що враховують відмінності в умовах продажу:

- Коригування на дату продажу - оскільки в даному випадку база дослідження відображає стан ринку на дату оцінки (об'єкти порівняння відібрані з пропозицій на ринку нежитлової нерухомості, актуальних на дату оцінки), Оцінювач вважає за можливе прийняти розмір коригування на дату продажу дорівнює 0 % (коефіцієнт коригування - 1,0).

- Коригування на величину ПДВ - відповідно до завдання на оцінку та метою оцінки, ринкова вартість майна визначається без урахування ПДВ. Слід зазначити, що інформаційні джерела, які містять дані про ціну пропозиції на продаж, не дають можливість встановити факт включення або не включення в неї величини ПДВ. Здійснення додаткової перевірки в даному випадку є практично неможливим. Користуючись принципом розумної обережності, Оцінювач припускає, що ціна продажу (пропонування) нерухомого майна ототожнюється з його остаточною ціною, як в розумінні покупця, так і в розумінні продавця. Коригування на величину ПДВ не провадиться.

- Коригування на "торг" - згідно п.16 НС №1 «Через відсутність достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкова вартість об'єкта оцінки може визначатися на основі інформації про ціни пропонування подібного майна з урахуванням відповідних поправок, які враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропозиції ». Як правило, в процесі торгу ціна пропозиції зменшується. Знижка на торг залежить від обсягів і активності відповідного сегмента ринку. Чим менше активність, тим більше може бути і знижка на торг. В період економічної кризи і нестабільної політичної ситуації активність ринку нерухомості дуже мала. Коригування на торг в залежності від площі об'єкта офісної нерухомості здійснювалось за даними аналітичних досліджень ринку нерухомості, які регулярно проводяться ВКК «Проконсул»(див малюнок нижче)

Знижки на торг для офісних приміщень

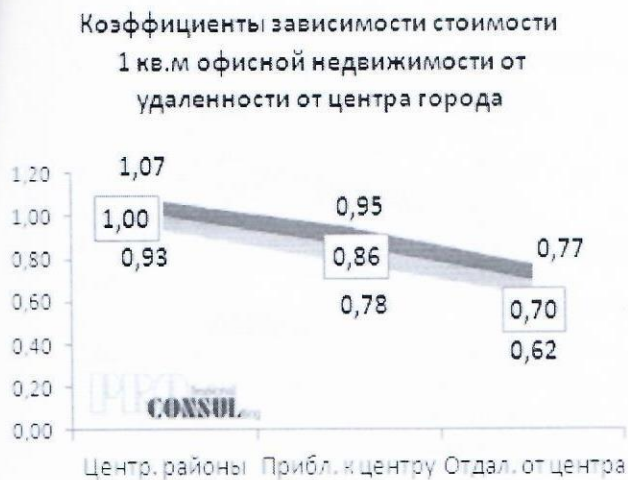


<https://proconsul.com.ua/konsultacii/pokazateli-rynka-nedvizhimosti/skidki-na-torg-pri-pokupke-kommercheskoj-nedvizhimosti.html>

Виходячи з принципу розумної обережності, зважаючи на місце розташування (периферія міста) і площу об'єкта оцінки Оцінювачем приймається для подальших розрахунків знижка на торг в розмірі 10%. Коефіцієнт торгу - 0,9.

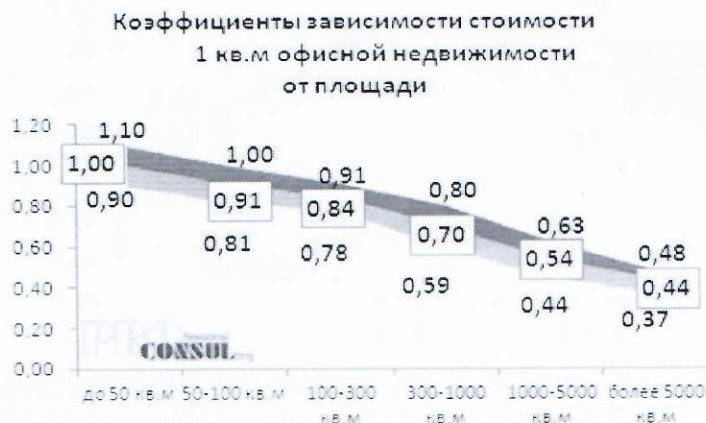
2. - Коригування, що враховують відмінності в техніко-функціональних характеристиках об'єкта оцінки та об'єктів порівняння.

- Коригування на місце розташування в межах міста або району - до 10% (0,9-1,1) - вартість 1м² нерухомості об'єктів розташованих в більш привабливому місці (зручне місце розташування для ведення діяльності, зручна транспортна розв'язка (в т.ч близькість і кількість громадського транспорту), розвинена інфраструктура тощо).



<https://proconsul.com.ua/content/documents/26/2539/images/image003.png>

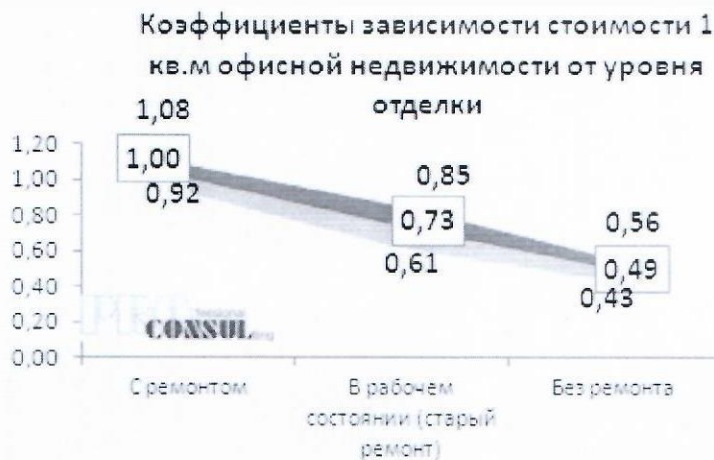
- Коригування на відмінності в площі об'єктів - ціна пропозиції нерухомого майна, як правило, залежить від його площі. Залежність ціни офісної нерухомості від загальної площі представлена на малюнку нижче.



<https://proconsul.com.ua/content/documents/26/2539/images/image019.png>

- Коригування на функціональне призначення - враховує можливість використання нерухомості різними способами - до 10% (0,9-1,1). В даному випадку за цією ознакою коригується ціна пропозиції аналогу №5.

- Коригування на технічний стан - технічний стан і наявність всіх необхідних для діяльності комунікацій безпосередньо впливає на споживчу цінність і вартість нерухомості. Залежність ціни офісної нерухомості від технічного стану представлена на малюнку нижче.



<https://proconsul.com.ua/content/documents/26/2539/images/image023.png>



https://proconsul.com.ua/konsultacii/pokazateli-rynka-nedvizhimosti/koefficienty_vliyaniya_harakteristik_na_cenovye_pokazateli_obektov_ofisnoj_nedvizhimosti_Kharkova.html

Вихідні дані про об'єкти-аналоги, коригування вартості 1м² їх загальної площі щодо об'єкта оцінки й отримані результати відображені в таблиці 9.

Таблиця 9. визначення вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом

Об'єкти	об'єкт оцінки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4
Характеристики, відносно об'єкту оцінки	с. Колодязі, вул. Шевченко, 100В	с. Дмитрівка, Слов'янський район	с. Никольське	м. Костянтинівка, вул. Громова	м. Часів Яр, вул. Н
Джерело інформації		https://obyava.ua/ru/zdanie-pod-magazin-25h14-m-270-m2-slavyanskij-r-n-s-dmitrievka-v-otl-15502325.html	https://www.olx.ua/d/obyavlenie/zdanie-300-m-kv-v-tsentre-zhitogo-mikrorayona-IDJfs01.html#dfc93ff8a3	https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodam-ili-sdam-v-arendu-ne-zhiloe-pomeschenie-gorod-IDLpYPO.html#7ddca53a13	https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodam-n-v-tsentre-po-ul-mira-IDL_gSay.html#5e9ee
Площа загальна, м.кв.	10,30	270	300	160	53
Ціна пропозиції, \$ США.		20086	7000	10000	3587
Курс долара на дату оцінки		27,88	27,88	27,88	27,88
Ціна пропозиції, грн		560000	195160	278800	100000
Ціна одного м.кв., \$ США.		74	23	63	68
поправка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
Містоположення	селище у Донецькій області	селище у Донецькій області	селище у Донецькій області	м. Костянтинівка	м. Часів Яр
коректировка		1	1	0,77	0,77
Функціональне призначення	громадський будинок	офіс/магазин	виробниче призначення	офіс/магазин	адміністративна б
коректировка		1	1,00	1,00	1,00
Тип приміщення	вбудоване, 1 поверх	окремо розташоване	окремо розташоване	вбудоване, 1 поверх та п/д	вбудоване, 1 по
коректировка		1	1	1,1	1
Загальний стан	задовільний	добрий	задовільний	задовільний	задовільний
коректировка		0,85	1	1	1
коректировка на площу		1,09	1,09	1,09	1
Скоректована вартість		50	23	52	47
		Скоректована вартість м.кв., \$ США		43	
		Скоректована вартість м.кв., грн		1194	
		Скоректована вартість котельної, \$ США		441	
		Скоректована вартість котельної, грн		12301	

порівняльного підходу становить
12 300 (дванадцять тисяч триста) гривень, з урахуванням округлення.

9. Узгодження результатів розрахунків.

Розрахунок вартості майна в даному Звіті проводився з використанням дохідного та порівняльного підходів для частини нежитлового вбудованого приміщення. В результаті виконаних розрахунків були отримані різні можливі величини вартості об'єктів. Вибір Оцінювачем підсумкової величини залежить від ступеня достовірності та кількості вихідної інформації про об'єкт оцінки, яка використовується при розрахунках.

Дохідний підхід вважається достатньо ефективним при оцінці дохідної нерухомості. Однак, у зв'язку з тим, що офіційні дані про здачу в оренду таких приміщень офіційно не надані, достовірність розрахунків, виконаних дохідним підходом, знижується.

На думку Оцінювача, порівняльний підхід при оцінці нерухомості найбільш об'єктивний, так як базується на інформації про ціни пропозиції, що діють на міському ринку майна, подібного до оцінюваного, на дату оцінки.

Величина вартості об'єкта, отримана в рамках порівняльного підходу, приймається Оцінювачем як підсумкова.

Величина вартості об'єкта, отримана в рамках цього підходу, приймається Оцінювачем як підсумкова.

Узгодження отриманих у ході оцінки результатів наведено в таблиці 11.

Таблиця 11. Узгодження результатів оцінки.

№ з/п	Найменування об'єкта	Вартість згідно методичного підходу, грн			Ринкова вартість, без ПДВ, грн
		Дохідний	Порівняльний	Витратний	
1	Частина нежитлової будівлі, а саме кімната №13 площею 10,3 кв.м., розташованої за адресою: Донецька область, село Колодязі, вулиця Шевченко №100В.	12 300	12 300	не розраховувався	12 300

Виходячи з отриманої інформації, ґрунтуючись на фактах і припущеннях, Оцінювач прийшов до висновку, що за станом на дату оцінки ринкова вартість представленої до оцінки частини нежитлової будівлі, а саме кімната №13 площею 10,3 кв.м., розташованої за адресою: Донецька область, село Колодязі, вулиця Шевченко №100В.становить:

12 300 (дванадцять тисяч триста) гривень без врахування ПДВ,
з урахуванням округлення.

Оцінювач

Літвиненко Ганна Олександрівна

ФОП

Літвиненко Ганна Олександрівна



Заява оцінювача.

Виконавець і Замовник визнають, що послуги були надані згідно з професійними стандартами.

Цей звіт підготовлений відповідно до вимог Національного стандарту №1 "Загальні принципи оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440, Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442.

Особа, що підписала Звіт, має необхідну професійну підготовку, підтверджену кваліфікаційним свідоцтвом оцінювача

Я з повною впевненістю та відповідальністю, виходячи зі своїх знань і досвіду, запевняю:

- Все, про що йдеться в цьому Звіті, є достовірним і компетентним;

- Оцінка проводилася з урахуванням всіх обмежувальних даних;

- Оплата роботи жодним чином не вплинула на мої висновки щодо вартості оцінюваного об'єкта;

- Оцінювач інспектував об'єкт оцінки по фотоматеріалу, наданому Оцінювачу представником товариства з обмеженою відповідальністю «Лайфселл». Наданий фотозвіт прийнято Оцінювачем як достовірний, відповідальність за правдивість наданої інформації несе ТОВ «Лайфселл».

- Ніхто, крім осіб, що підписали цей Звіт, на думки і висновки, викладені в цьому Звіті, не впливав.

Оцінювач

Літвиненко Ганна Олександрівна

Експерт з технічної інвентаризації нерухомого майна

Фізична особа – підприємець

Валковська Валентина Миколаївна



Кваліфікаційний сертифікат № 003109 серія АЕ від 12.12.2013

Свідчення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна № 2022-Т1 від 22.11.2013

Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців від 24.12.2013
тел. (066)8887355 val_inger@ukr.net

Інвентаризаційна справа №

15/11-245

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок з господарськими (допоміжними)
будівлями та спорудами

вулиця (провулок, площа) Шевченко № 100В

місто (сmt, село) Колодязі

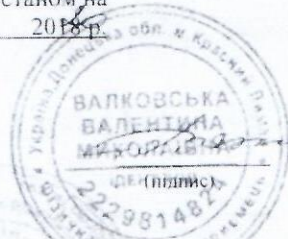
область Донецька

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

Управління освіти, молоді та спорту Лиманської міської ради

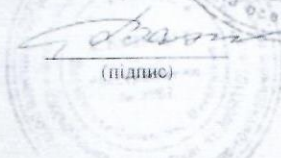
Паспорт виготовлено за станом на
20 10 2018 р.

Керівник суб'єкта
господарювання



Валковська Валентина Миколаївна
(П І Б)

Виконав



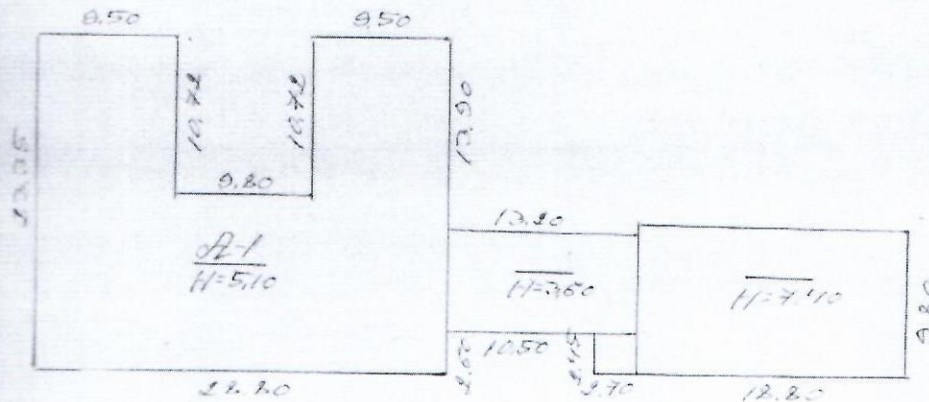
Валковська В. М. кваліфікаційний сертифікат Серія АЕ №003109
(П І Б, серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

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

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

вулиця (провулок, площа) Шевченко, № 100В
місто (сміт, село) Колодязі область Донецька

Масштаб 1: 500



вул.Шевченко

Експлікація до схеми розташування будівель та споруд

№	Назва будівель та споруд	Площа земельної ділянки, у т. ч.					Примітка
		Площа земельної ділянки (м ²), у тому числі					
		загальна площа	усього під забудовою	під основною будівлею	під господарськими приміщеннями, допоміжними будівлями і спорудами	під двором	
4-5	Нежитлова будівля	5	4	5	6	7	8
			849	849			



ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів

100В

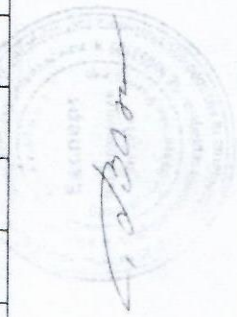
літер "А-1" по

вул. Шевченко

№

с. Колодязі

Площа житлових приміщень (кв.м)			Площа нежитлових (вбудованих) приміщень (кв.м)										Найменування груп приміщень: торговельно-громадського харчування, побутового обслуговування аптек, жіночих консультацій, стоматологічних, фідально-оздоровчих, занять, груп короткочасного перебування дітей, культурно-масової роботи населення, бібліотек, виставкових залів, юрідичних консультацій, ринків, відділень, зв'язку, банків, житлово-експлуатаційних організацій														
Житлових квартир			Гуртожитків			Житлові		Загальна		Житлові		Загальна		Основна		Допоміжна		Основна		Допоміжна		Основна		Допоміжна		Усього (сума граф 13-22)	
						житлові	загальна	житлові	загальна	житлові	загальна	житлові	загальна	житлові	загальна	житлові	загальна	житлові	загальна	житлові	загальна	житлові	загальна	житлові	загальна	житлові	загальна
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23					
1	1	1	хол		27,2								27,2														
		2	хол		100,5								100,5														
		3	приміщення		60,7							60,7															
		4	приміщення		29,5							29,5															
		5	приміщення		30,1							30,1															
		6	приміщення		35,2							35,2															
		7	коридор		5,7								5,7														
		8	коридор		3,1								3,1														
		9	комора		2,9								2,9														
		10	коридор		1,1								1,1														
		11	коридор		2,1								2,1														
		12	приміщення		16,3							16,3															
		13	приміщення		10,3							10,3															
		14	коридор		5,3								5,3														
		15	коридор		9,0								9,0														
		16	приміщення		44,0							44,0															
		17	коридор		8,8								8,8														
		18	приміщення		60,0							60,0															



ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів

[illegible]

Виконав:

Ватковська В.М.

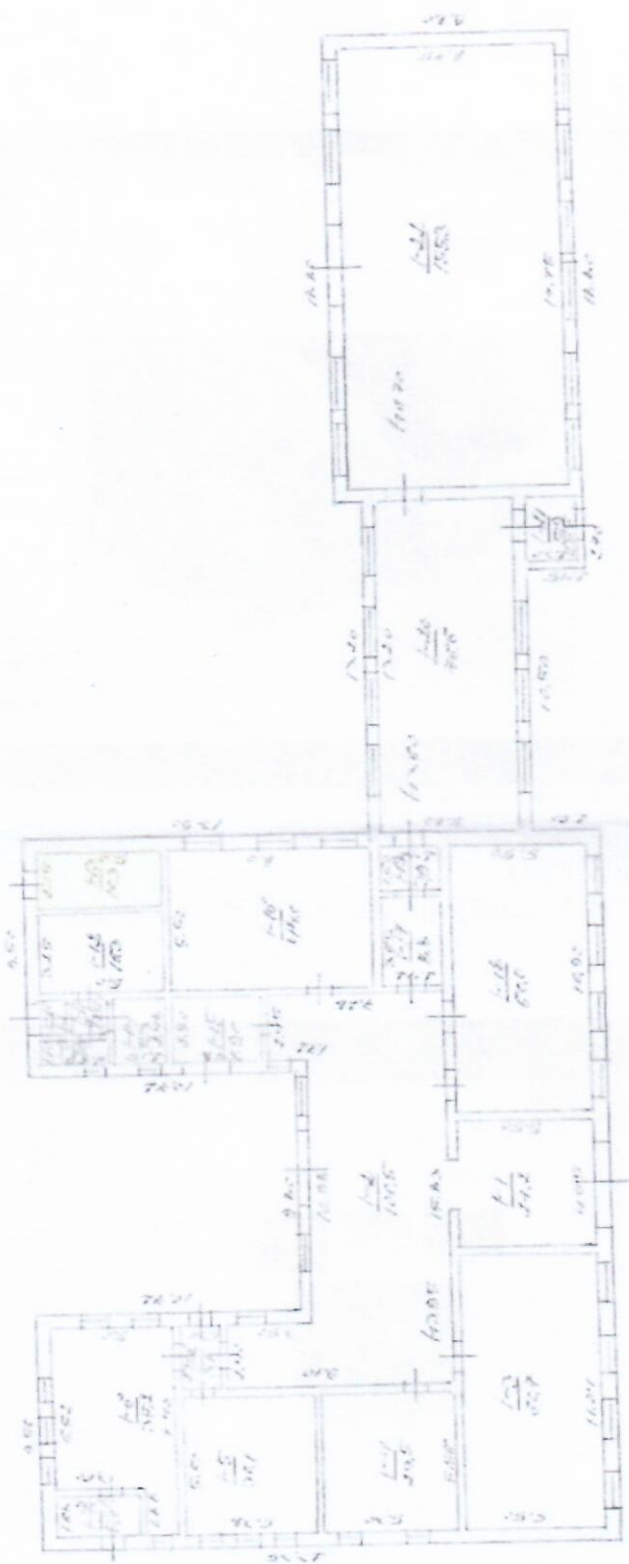
(підпис, прізвище)

Всего:

55

87

- 46401 BC
N 13, 8-10.3



Handwritten signature or note.

hh

