



ЛИМАНСЬКА МІСЬКА РАДА ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
РІШЕННЯ

№ _____

м. Лиман

Про затвердження звітів про оцінку майна комунальної власності Лиманської міської територіальної громади, що перебуває в оперативному управлінні відділу культури і туризму Лиманської міської ради

Розглянувши звіти про оцінку майна комунальної власності Лиманської міської територіальної громади та рецензії на звіти про оцінку частини нежитлової будівлі площею 145,7 квадратних метрів та частини нежитлової будівлі площею 141,6 квадратних метрів, враховуючи лист відділу культури і туризму Лиманської міської ради від 12.07.2021 №01/01-216 стосовно затвердження звітів про оцінку майна станом на 20.06.2021 №74/21 та №75/21, яке знаходиться на балансі відділу культури і туризму Лиманської міської ради, враховуючи рішення Лиманської міської ради від 16.07.2020 №7/82-5584 «Про визначення представницького органу Лиманської об'єднаної територіальної громади», керуючись статтею 12 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», п. 1 ст. 29, ст. 40, ч. 1 ст. 52, ч. 5 ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виконавчий комітет міської ради

ВИРІШИВ:

1. Затвердити звіти про незалежну оцінку нерухомого майна, яке знаходиться на балансі відділу культури і туризму Лиманської міської ради, виготовлені для цілей оренди та рецензії на них суб'єктом оціночної діяльності Фізичною особою-підприємцем Антиповою Іриною Миколаївною (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності від 03.03.2021 №153/21, кваліфікаційне Свідотство оцінювача від 20.09.2008 серія МФ №6273, посвідчення про підвищення кваліфікації від 28.08.2020 серія МФ №3469-ПК) станом на 20.06.2021 по об'єктам:

1.1. Звіт про оцінку майна №74/21 - частина нежитлової будівлі Міського будинку культури «Сучасник» смт. Дробишеве, площею 145,7 квадратних метрів, що розташована за адресою: Донецька область, Лиманський район, смт. Дробишеве, вул. Театральна, буд. 1а. Ринкова вартість об'єкта оцінки складає 280 000,00 грн. (двісті вісімдесят тисяч гривень, 00 копійок).

2.2. Звіт про оцінку майна №75/21 – частина нежитлової будівлі

Сільського будинку культури с. Шандриголове, площею 141,6 квадратних метрів, що розташована за адресою: Донецька область, Лиманський район, с. Шандриголове, вул. Гутченко, б. 167а. Ринкова вартість об'єкта оцінки складає 240 000,00 грн. (двісті сорок тисяч гривень, 00 копійок).

2. Відділу культури і туризму Лиманської міської ради (Роменська) забезпечити постійне зберігання перших примірників звітів про оцінку майна та висновків про ринкову вартість майна.
3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступників міського голови Афоніна Ю.А. та Сироватську І.Л.

Міський голова

О. В. Журавльов



ЛИМАНСЬКА МІСЬКА РАДА ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ КУЛЬТУРИ І ТУРИЗМУ

84406 м.Лиман, вул. Незалежності, 17а E-mail: kulturaliman@ukr.net тел. (06261) 4-11-61, 4-14-82, Факс: (06261) 4-14-31

12.07.2021 №01/01- 216

Секретарю міської ради

Ляшко Н. В.

З метою визначення ринкової вартості об'єктів комунальної власності Лиманської міської територіальної громади для цілей оренди, яке перебуває на балансі відділу культури і туризму міської ради, суб'єктом оціночної діяльності Фізичною особою-підприємцем Антиповою Іриною Миколаївною станом на 20.06.2021 підготовлено Звіти про оцінку майна по об'єктах, які належить Лиманській міській територіальній громаді, в особі Лиманської міської ради на праві оперативного управління відділу культури і туризму міської ради, а саме:

- звіт про оцінку майна №74/21 (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності від 03.03.2021 №153/21, кваліфікаційне Свідотство оцінювача від 20.09.2008 серія МФ №6273, посвідчення про підвищення кваліфікації від 28.08.2020, серія МФ №3469-ПК);
- звіт про оцінку майна №75/21 (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності від 03.03.2021 №153/21, кваліфікаційне Свідотство оцінювача від 20.09.2008 серія МФ №6273, посвідчення про підвищення кваліфікації від 28.08.2020, серія МФ №3469-ПК).

Звіт про оцінку майна є документом, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання відповідно до договору.

Керуючись вимогами Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», звертаюся з проханням розглянути питання погодження та затвердження Звітів про оцінку майна комунальної власності, яке перебуває на балансі відділу культури і туризму міської ради, станом на 20.06.2021 №74/21 та №75/21 (додаються).

Т.в.о. начальника відділу

М. А. Могильн

Могильна Марина Анатоліївна
0509302514



Суб'єкт оціночної діяльності - оцінювач Антипов:
І.М..

84401, Україна, Донецька обл.. Краматорський р-
Лиманська міська територіальна громада
м. Лиман вул. Горького, б.40
Тел.(факс) (06261) 4-15-79, (050) 175-94-98

Звіт про оцінку майна №74/21

Частина нежитлової будівлі (Літ.А-3) Міського будинку культури
«Сучасник» смт. Дробишеве,
площею 145,7 кв.м., що
розташована за адресою:

84451, Донецька обл. Лиманський
р-н смт. Дробишеве вул. Театральна,
б.1а

Замовник: Відділ культури і туризму
Лиманської міської ради Донецької області

м. Лиман 2021р.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Назва об'єкту та його коротка характеристика:	Частина нежитлової будівлі Міського будинку культури «Сучасник» смт.Дробишеве, площею 145,7 кв.м., (Літ. А-3)
Місцезнаходження:	84451 Донецька обл.. Лиманський р-н смт. Дробишеве, вул. Театральна, б.1а.
Власність:	Комунальна
Власник:	Лиманська міська територіальна громада
Замовник:	Відділ культури і туризму Лиманської міської громади Донецької області
Підстава для проведення оцінки:	Договір між СОД та Замовником №74/21 від 10.06.2021 р.
Правовстановлюючі документи:	Технічний паспорт на громадську будівлю №24-2135 від 18.04.2017 року (нежитлова будівля).
Поточне використання об'єкта:	На дату оцінки будівля використовується за призначенням (Міський будинок культури «Сучасник» смт.Дробишеве).
Мета оцінки:	Визначення ринкової вартості нежитлових приміщень для розрахунку орендної плати.
Призначення оцінки:	Визначена в Звіті вартість може бути використана для встановлення величини вартості майна для оренди.
База оцінки:	Враховуючи мету оцінки та умови використання її результатів, вимоги нормативних документів, особливості оцінюваного майна, застосовуються підходи, що відповідають змісту «ринкова вартість».
Застосовані підходи для оцінки:	Дохідний та порівняльний підходи.
Валюта оцінки:	Гривня. На дату оцінки 1 американський долар становив 27,17 гривень за курсом НБУ. (https://minfin.com.ua/currency/nbu/usd/2020-)01-
Дата оцінки:	20 червня 2021 року.
Дата закінчення складання звіту:	20 червня 2021 року.
Ринкова вартість об'єкта оцінки (без ПДВ):	280000,00 (Двісті вісімдесят тисяч) гривень
Суб'єкт оціночної діяльності:	Оцінювач Антипова І.М., що має Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 153/21 від 03.03.2021 р.
Оцінювач, що приймав участь у виконанні робіт з незалежної оцінки:	Антипова Ірина Миколаївна, свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів за № 6939 від 23 жовтня 2008 року.

СОД, Оцінювач

М.П.

Антипова І.М.

ВСТУП

На замовлення Виконавчого комітету Лиманської міської громади Донецької області (Замовник), Оцінювачем Антипова І.М.(Виконавець), що діє на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності № 153/21 від 03.03.2021 р., проведена незалежна оцінка частини нежитлової будівлі (Літ. А-3), площею 145,7 кв.м., що знаходяться за адресою: 84451 Донецька обл. Лиманський р-н смт. Дробишеве, вул. Театральна, б.1а, та належать Лиманській міській територіальній громаді.

Мета оцінки - визначення ринкової вартості нежитлових приміщень для розрахунку орендної плати.

Функція оцінки - визначена в Звіті вартість може бути використана для розрахунку орендної плати.

Коротка характеристика об'єкта оцінки – частина нежитлової будівлі, площею 145,7 кв.м, що розташовані на першому поверсі триповерхової будівлі. Не має окремого входу. Об'єкт оцінки – дві кімнати. Оздоблення виконано із матеріалів низької якості матеріалів. Електрика. Опалення відсутнє, водовідведення, водопостачання відсутнє. Оздоблення стін, та стелі – фарбування, побілка, фундамент – бетонні плити, стіни – цегла, покрівля – руберойд, перекриття – залізобетонні плити, підлога – керамічна плитка, вікна – дерево, двері - дерево. Стан – задовільний, потребує поточного ремонту внутрішнього оздоблення.

Нормативне забезпечення оцінки - незалежна оцінка об'єкта оцінки та складання Звіту здійснювались відповідно до вимог міжнародних та вітчизняних стандартів оцінки об'єктів. Зокрема враховувались вимоги таких законодавчих та директивних документів:

- Закону України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.
- Національного стандарту № 1 „Загальні засади 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.
- ДБН Д 1.1-1-2000, „Правила визначення вартості будівництва”, що затверджені Наказом Держбуду України від 27.08.2000 р. за № 174 та введені в дію з 01.10.2000 р.
- Наказ №21 від 03.02.2009 р затверджений держкомітетом України по житлово-комунальному господарству «Житлові будинки. Правил визначення фізичного зносу житлових будинків».
- Листа ФДМУ від 25.10.2010 року №10-36-14537.
- Документів Державного комітету України у справах містобудування і архітектури.
- Документів про об'єкт оцінки, наданих замовником.

Оцінка проводилась на основі загальноприйнятих у світовій практиці оцінки нерухомості та бізнесу, методик і стандартів з урахуванням особливостей оцінки об'єктів нерухомості на території України.

В ході оцінки було проведено натурне обстеження об'єкта оцінки, проаналізована надана власником відповідна документація, встановлено фізичний знос елементів та конструкцій будівлі, де знаходиться об'єкт оцінки, проведено аналіз цін пропозицій на аналогічні об'єкти на ринку нерухомості Донецької області.

Оцінка об'єкта і всі обрахунки проведені станом на 20 червня 2021 року. При визначенні

вартості об'єкта за одиницю вимірювання взято гривню. На дату оцінки 1 долар США становить 27,17 гривень за курсом Національного банку України.

Даний Звіт може бути використаний для передачі об'єкта оцінки в оренду.

1. КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, а також усіх висновків, що містяться в даному Звіті.

Даний документ призначений винятково для Замовника і не може передаватися суб'єкту оціночної діяльності іншим юридичним і фізичним особам без погодження на це Замовника.

Строк використання Звіту – 6 місяців за умов відсутності різких змін соціально-економічної ситуації в Україні, які б суттєво впливали на інвестиційну активність, вартість капіталу в Україні то

Замовник має право посилається на висновок, що міститься у Звіті та використовувати його виключно з вказаною у Вступі метою.

За недостовірність висновку з незалежної оцінки об'єкта суб'єкт оціночної діяльності несе цивільно-правову відповідальність відповідно до діючого законодавства України.

Замовник відповідає за точність і адекватність усієї наданої суб'єкту оціночної діяльності інформації та вказаний в наданих ним документах правовий статус об'єкта оцінки.

Оцінювач не відповідає, коли після дати оцінки виявиться, що деякі елементи чи конструкції мають істотні дефекти, але не відображені в опису об'єкта оцінки, якщо ці дефекти та недоліки об'єкта неможливо було виявити шляхом його звичайного візуального обстеження чи шляхом вивчення наданих в розпорядження оцінювачів документів.

Суб'єкт оціночної діяльності не несе відповідальність за зміну економічних, юридичних та інших факторів, які можуть виникнути після дати оцінки і вплинути на соціально-економічну ситуацію і спричинити зміну вартості об'єкта незалежної оцінки.

Замовник одноосібно несе відповідальність за всі юридичні значимі рішення, прийняті ним у зв'язку з даним Звітом і Висновком Звіту про вартість.

Звіт про оцінку майна представляє власні, неупереджені, професійні судження та висновки оцінювача стосовно вартості об'єкта оцінки і є результатом вказаного у Звіті дослідження та аналізу проведених обрахунків, зроблених допущень та вказаних обмежуючих умов.

Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний поновлювати цей Звіт після передачі його Замовнику в тому числі і у випадку змін, що можуть виникнути після його передачі, якщо ці зміни виникли не з вини суб'єкта оціночної діяльності, що приймав участь у Звіті.

2. ПРОЦЕДУРА ОЦІНКИ.

Процедура оцінки згідно зі стандартами, що використовуються, включає в себе наступні етапи:

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

ПА стан

3. ПРИЗНАЧЕННЯ ЦЬОГО ЗВІТУ.

Цей Звіт призначено для розрахунку орендної плати.

Викладений незалежний висновок призначений винятково для Замовника і не може передаватися Оцінювачем іншій юридичній або фізичній особі без погодження Замовника.

інформ

4. ОСОБЛИВИ УМОВИ.

Оцінювач працював у припущенні, що всі необхідні документи на право займати об'єкт власності, отримані або вони можуть бути отримані, або термін їхньої чинності може бути подовжений до ефективної дати оцінки.

ся суб'є
ника.

е-економ

країні т

овувати

Оцінювач враховував, що користувач майна має довгострокові права на користування земельною ділянкою, на якій знаходиться Об'єкт оцінки.

При проведенні оцінки використовувалась документація, надана Замовником.

5. ВИХІДНІ ДАНІ.

льності

у оцін

нки.

і констр

та недо

чи шл

ридин

о-економ

ийняті в

та вис

ліджен

редачі

кщо ці

пні ета

ня об'

межен

оцінк

роцеду

и;

методи

Вихідні дані, що використані Оцінювачем у Звіті, були отримані з надійних джерел і вважаються достовірними. Тим не меш оцінювач не може гарантувати їх абсолютну точність. У зв'язку з цим, де можливо, вказуються послання на джерело інформації.

6.ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ.

Замовник зобов'язаний захистити від відповідальності і не завдавати шкоди Оцінювачу, і за заявою оцінювача буде захищати останнього від видатків або зобов'язань, що можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їхні позови виникнуть від неправильного використання результатів оцінки, якщо не буде встановлено у судовому порядку, що вони є слідством обману, недбалості або навмисного невірного виконання Оцінювачем своїх обов'язків. Оцінювач не несе відповідальності за вірогідність титулу і прав власності Замовника на об'єкт, що оцінюється, у зв'язку з тим, що він не проводив юридичну і правову експертизу прав власності на нерухоме майно, що оцінюється.

7.ПЕРЛІК ОБМЕЖЕНЬ,ЩОДО ЗАСТСУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ ТА ПРИПУЩЕННЯ У МЕЖАХ ЯКИХ ПРОВОДИЛАСЬ 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.

Вартість об'єктів визначалась виходячи з припущення про відсутність невидимих дефектів та пошкоджень будинку і відсутності шкідливих речовин в навколишньому середовищі.

Стан об'єкту оцінки оцінювався шляхом візуального обстеження, вивчення необхідної технічної документації, планів і специфікацій.

Вся інформація, що надана Замовником та підтверджена документально, приймалась як достовірна. Юридична експертиза наданої документації Оцінювачем не проводилася.

Інформація про рівень ринкових цін, що використана для даної оцінки, вважається правдивою.

Оцінювач особисто оглянув об'єкт оцінки.

8.ДОДАТКОВА РАБОТА.

Угодою і цим Звітом Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання або бути присутнім у суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки, якщо тільки немає попередньої і не буде наступної угоди на це. Оцінювач не несе відповідальності за поновлення зазначеної роботи у випадку будь-яких змін після дати надання експертного висновку Замовнику.

9. НЕВИДИМІ ДЕФЕКТИ І ПОШКОДЖЕННЯ.

Оцінювач не несе відповідальності за стан структур, що неможливо побачити в звичайного обстеження або за допомогою розгляду планів і специфікацій, бо Оцінювач проводив технічну експертизу об'єктів, що оцінюються.

10. ІНШІ УМОВИ.

Оцінювач працює з припущенням щодо відповідального володіння і компетенції управління активами, об'єктами власності або діловими інтересами, що порушують цей Інформація, отримана з інших джерел, вважається, правдивою, однак Оцінювач не гарантує будь-якої форми факт її вірогідності.

11. ОСНОВНІ ВИЗНАЧЕННЯ. ТЕРМІНОЛОГІЯ

Визначення та поняття, що використовуються у Звіті, розуміються у значеннях встановлених в Національних стандартах № 1 та № 2.

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

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

Валовий дохід - сукупні грошові надходження, які очікуються від використання нерухомого майна.

Вартість - еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.

Вартість відтворення - визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту 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 рівною заміною.

Вартість реверсії - вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настане після закінчення прогнозного періоду.

Вихідні дані - документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки.

Грошовий потік - сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки.

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

Дисконтування - визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням вартості, яка прогнозується на майбутнє.

Економічний (зовнішній) знос - знос, зумовлений впливом соціально-економічних та екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

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

Земельна ділянка - частина земної поверхні з установленними межами, певним призначенням розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною.

необхідні для здійснення земельних поліпшень.

Земельне поліпшення - результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень 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 (зміну рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

Знос (знецінення) - втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній).

Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним.

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав - встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього.

Ймовірна сума грошей - найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець.

Метод оцінки - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

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

Необ'єктивна оцінка - оцінка, яка ґрунтується на явно неправдивих вихідних даних, навмисно використаних оцінювачем для надання необ'єктивного висновку про вартість об'єкта оцінки.

Непрофесійна оцінка - оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність.

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

Неякісна (недостовірна) оцінка - оцінка, проведена з порушенням принципів, методичних підходів, методів, оціночних процедур та (або) на основі необґрунтованих припущень, що доводиться шляхом рецензування.

Об'єкт оцінки - нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством.

Об'єкт порівняння - подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.

Операційні витрати - очікувані витрати власника, пов'язані з одержанням валового доходу від використання нерухомого майна. До операційних витрат не відносяться витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, одержаного від такого використання нерухомого майна, єдиного податку, фіксованого податку.

Оціночна вартість - вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних.

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

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

Поточна вартість - вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки та дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки.

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

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

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 та примусу.

Строк експозиції - строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений на продаж на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалістю якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів.

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

Чистий операційний дохід - прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми.

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.

12. МЕТОДОЛОГІЯ НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ

При визначенні вартості об'єкта нерухомості загальноприйнятими у світовій практиці вважаються наступні основні підходи до незалежної оцінки:

- порівняльний підхід (підхід аналогів продажу);
- витратний підхід;
- дохідний підхід (підхід, що базується на капіталізації доходу).

Кожний із зазначених підходів приводить до одержання певних цінових характеристик об'єкта. Порівняльний аналіз при узгодженні результатів оцінки дає змогу зважити переваги та недоліки кожного з використаних підходів і встановити остаточну ринкову вартість об'єкта на основі даних того підходу чи підходів, які на думку оцінювачів є найбільш надійними.

12.1. Порівняльний підхід

Порівняльний підхід (підхід аналогів продажу), який називається також ринковим підходом чи методом ринкової інформації, ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту та пропозиції. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

12.2. Витратний підхід

Даний підхід базується на тому, що інвестор, виявляючи належну розсудливість, заплатить за об'єкт нерухомості більшу суму ніж та, за яку він зможе придбати відповідну ділянку під забудову і побудувати аналогічний за призначенням об'єкт в доступний час (з урахуванням істотних затримок).

Даний підхід оцінки приводить до об'єктивних результатів, якщо можливо чітко визначити вартість заміщення.

нки шл
темента

зила оц
ня вар

у подіб
провед
дливо

влений
тривал
, кільк

ння об
ехнічни

первіс

й прак

актерис
перева
об'єкта

підход
а попит
ого май

ивність,
відповід
ий час

иво чіт

встановити величину вартості земельної ділянки під забудову, відновної вартості чи вартості заміщення земельних поліпшень та визначити знос об'єкта оцінки при умові відносної рівноваги попиту і пропозиції на ринку нерухомості.

12.3 Дохідний підхід

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

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

12.4 Узгодження даних та остаточне визначення вартості

Узгодження результатів оцінки, які отримані із застосуванням підходів відповідно до п. 21 Національного стандарту № 2 „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 використовується під час проведення оцінки”.

В кожній конкретній ситуації, результати отримані по кожному проведеному підходу можуть відрізнятися один від одного.

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

13. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єкт оцінки представляє собою частину нежитлової будівлі (Літ. А-3), площею 145,7 кв.м., що розташовані на першому поверсі триповерхової будівлі, яка є комунальною власністю Лиманської міської територіальної громади. Об'єкт оцінки знаходиться за адресою: вул. Театральна,б.1а смт. Дробишеве Лиманський р-н Донецької області.

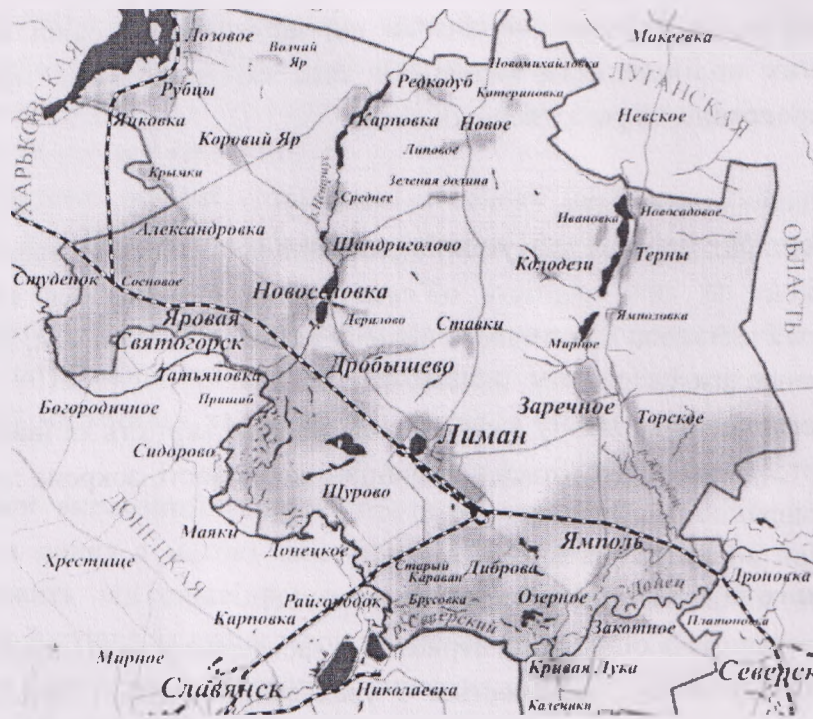
13.1. Місцезнаходження та історія

Красний Лиман(до 1938 року- селище Лиман) - місто обласного підпорядкування. Територія міста-19,6 кв.км., населення до 30000 чоловік. Місто розташоване в хвойному лісовому масиві, поблизу ріки Сіверський Донець.

Красний Лиман-центр Лиманської міської територіальної громади, площа якого 1,2 тис. кв. км, населення до 550000 чоловік.

Зайнятість більшої частини населення міста забезпечують залізничні підприємства, підприємства соціально-побутової сфери та харчової промисловості.

Об'єкт оцінки розташований в селищі міського типу Дробишеве з початку вулиці Театральна. Рельєф місцевості рівний. Прилегла територія упорядкована.



vstava_157.png

Місце розташування об'єкта оцінки – окраїнна частина селища Дробішеве (коли радгосп «Коммуніст». Найближче оточення може бути охарактеризоване як територія, забудована здебільшого житловими одноповерховими будинками. У безпосередній близькості від об'єкта оцінки знаходяться, торговельні підприємства.

Відстань від об'єкта оцінки до:

1.	Центру селища	3 км
2.	Залізничного вокзалу м.Лиман	13км
3.	Автовокзалу м.Лиман	13км
4.	Аеропорту м.Донецьк	150км
5.	Морського порту м.Маріуполь	240 км

Незважаючи на те, що забудова району велася в переважній більшості у 50-70-ті рр. практично усі фасадні будинки знаходяться у задовільному стані.

Нежитловий триповерховий будинок фасадний, розташований у першому ряді будівлі. Підхід (під'їзд) здійснюється з вулиці Театральна.

В нежитловій будівлі розташовані: Міський будинок культури «Сучасник» смт.Дробішеве.

Об'єкт оцінки – частина нежитлової будівлі площею – 145,7 кв.м., розташовані на першому поверсі триповерхової нежитлової будівлі. Об'єкт дві кімнати, не має окремого входу.

Вплив несприятливих екологічних факторів не встановлений. Стан елементів конструкції об'єкта оцінки та прилеглих до нього будинків та споруд, свідчать про те що стан ґрунту задовільний, обвальних та інших несприятливих для об'єкта оцінки факторів не спостерігається.

13.2. Опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних

Для проведення оціночних робіт, в ході ідентифікації та оцінки майна отримано:

- Лист Відділу культури і туризму Лиманської міської ради Донецької області від 08.06.2021 року №01\01-190.
- Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб;
- Копія Технічного паспорту на громадську будівлю №24-135 від 18.04.2017 року;

- Візуальний огляд та фотографування, проведене Оцінювачем.

Аналізуючи зібрані та використані вихідні дані під час проведення незалежної оцінки. Оцінювач вважає: вся інформація технічного, економічного характеру, що надана Замовником в письмовій формі та підтверджена документально, приймалась як достовірна; інформація, отримана з інших джерел і використана для даної оцінки вважається правдивою. Розбіжностей, невідповідностей або протиріч між реальним об'єктом та його параметричними характеристиками, наданими в документації, не виявлено.

13.3. Технічна характеристика

Основні конструктивні елементи та дані про інженерне обладнання приведено в наступній таблиці:

Таблиця 1

<i>Загальна характеристика будівлі</i>		
1.	Рік побудови	1981
2.	Група капітальності	II
3.	Кількість поверхів у будинку	3
4.	Фундаменти	Бетонні блоки
5.	Стіни та перегородки	Цегляні
6.	Покрівля	Рубероїд
7.	Перекриття	Залізобетонні плити
8.	Технічний стан будівлі	Задовільний
<i>Характеристика об'єкту оцінки</i>		
1.	Поверх	1
2.	Загальна площа	1477,3
3.	Оцінювана площа	145,7 кв.м.
4.	Висота	7,0 м
5.	Підлога	Керамічна плитка
6.	Електропостачання	Так
7.	Водопостачання	Відсутнє
8.	Каналізація	Відсутня
9.	Опалення	Відсутнє
10.	Отвори (вікна, двері)	Дерево
11.	Внутрішнє оздоблення	Штукатурка, фарбування, керамічна плитка
12.	Загальний стан приміщень	Задовільний.

14. ВИБІР МЕТОДОЛОГІЇ ОЦІНКИ

Визначення ринкової вартості частини нежитлової будівлі, площею 145,7 кв.м., відбудеться із застосуванням 2-х основних підходів: дохідний, порівняльний.

Витратний підхід

Застосовується для оцінки спеціалізованого майна або майна, ринок продажу якого нерозвинений. До спеціалізованого відносять майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність і цінність у складі цілісного майнового комплексу.

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

Дохідний підхід

Відповідно до Національного стандарту №1, в разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного майна.

Порівняльний підхід

Відповідно до Національного стандарту №1, інформація про продаж та пропонування подібного майна повинна відповідати наступним критеріям:

- методи проведення оцінки, що застосовуються під час визначення ринкової вартості об'єкта оцінки в разі використання порівняльного підходу, повинні ґрунтуватися на результаті аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно.
- Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропонування) подібного майна, достовірність якої не викликає сумніву в Оцінювача. У разі відсутності або недостатності зазначеної інформації у Звіті про оцінку майна зазначається, якою мірою це вплинуло на достовірність висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки.

Відповідно до абзацу першого пункту 6 Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. за №1442 та згідно інструктивного листа березня 2005 р. №10-36-2562 «Роз'яснення щодо використання Національного стандарту «Оцінка нерухомого майна», затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. за №1442.» - витратний підхід для оцінки земельних поліпшень доцільно застосовувати, якщо ринок купівлі-продажу або оренди подібного нерухомого майна є обмеженим, тобто відсутні достатньо репрезентативні вихідні дані або інша інформація про подібні об'єкти, що не дає змоги застосовувати дохідний (або) порівняльний підходи для отримання достовірного результату ринкової вартості оцінки. Витратний підхід застосовується також для оцінки спеціалізованого нерухомого майна (земельних поліпшень), у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, передавальних пристроїв тощо.

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

Об'єкт оцінки не відноситься до спеціалізованого майна, ринок купівлі-продажу та оренди земельних поліпшень розвинений помірно, тому вважаю доцільним для розрахунку вартості застосувати: **порівняльний та дохідний підходи.**

15. АНАЛІЗ ФІЗИЧНОГО СТАНУ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

15.1. Процес визначення фізичного зносу конструктивних елементів

Фізичний знос – це знос, що обумовлений частковою чи повною втратою первинних технічних і технологічних властивостей об'єкта оцінки.

В залежності від умов використання об'єкта необхідно розрізняти два основних види фізичного зносу: нормальний і природній, фізичний знос та індивідуальний фізичний знос.

Процес визначення фізичного зносу включає в себе вивчення технічної документації, проведення візуального огляду з використанням необхідних замірів та аналіз технічного стану конструктивних елементів тощо.

Оцінка фізичного зносу складається з наступних кроків:

а) процент зносу конструктивних елементів визначаємо за формулою:

$$\Phi_z = (C_i \cdot I_z) / 100\%, \text{ (5) де}$$

Φ_z – розмір середньозваж. фізичного зносу конструктивного елемента об'єкта оцінки, %;

C_i – питома вага конструктивного елемента до загального зносу приміщень;

I_z – процент зносу конструктивного елемента в залежності від його технічного стану.

б) розрахунок фізичного зносу в цілому, як суми зносу окремих його конструктивних елементів.

В даному звіті аналіз технічного стану конструктивних елементів об'єкта оцінки виконується у відповідності з «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», затверджених держкомітетом України по житлово-комунальному господарству наказом №21 від 03.02.2009 р. Основою його проведення є натурні обстеження.

Відсоток фізичного зносу конструктивного елемента в рамках нормативного інтервалу визначається наступним чином:

- При наявності в елементі всіх видів зносу приймається максимальне значення зносу;
- При наявності в елементі тільки одного зносу приймається мінімальне значення зносу;
- При наявності декількох при знаків зносу – знос визначається шляхом інтерполяції в залежності від характеру руйнувань.

Процент зносу по «іншим роботам» приймаю середнім по об'єкту в цілому, що визначається як сума визначеного зносу по конструктивним елементам.

15.2. Визначення фізичного зносу об'єкта оцінки

Оцінка фізичного та функціонального стану Об'єкту здійснювалась по результатах натурального обстеження та візуального огляду приміщення, яке було проведене 10 січня 2020 року. При обстеженні оцінювач керувався "Правилами визначення фізичного зносу житлових будинків", "Методикою визначення фізичного зносу громадських будівель", а також довідниками та матеріалами вітчизняних та зарубіжних дослідів в області технічної експертизи громадських будівель і споруд.

Висновок про фізичний та функціональний стан Об'єкту складений на базі класифікаційного аналізу виявлених очевидних дефектів і пошкоджень конструктивних елементів, які впливають на стійкість Об'єкту безпосередньо, які не потребують спеціальних апаратних і технічних засобів знаходження і методів діагностики. При відсутності видимих ознак пошкоджень і дефектів, або їх недолік для застосування каліброваних таблиць оцінка зносу може здійснюватися на базі емпіричних залежностей.

Під фізичним зносом конструкцій або будівель в цілому мається на увазі погіршення технічного стану в процесі експлуатації (втрата первісних експлуатаційних, механічних, тепло - та водозахисних якостей) в результаті впливу природно-кліматичних факторів і життєдіяльності людей. При цьому проходить відповідна втрата вартості будівель або окремих його приміщень.

Приблизна шкала оцінки зносу елементів будівлі.

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту
21-40	Задовільний	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту
61-80	Ветхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій
81-100	Непридатний	Елементи будинку знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані

Об'єкт оцінки збудований у 1981 році минулого століття. Група капітальності - 2-а. Середній нормативний строк служби нежитлових будівель 2-ї групи капітальності становить 125 років. Фактичний строк використання об'єкту оцінки біля 39 років.

Оцінювач по результатам огляду об'єкту в натурі оцінює технічний стан нежитлових будівель «Задовільний», такий, що «Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, який найдоцільніший на цій стадії».(таблиця 3), та становить 40%, таким чином. коефіцієнт залишкової придатності становить 0,60%.(1-0/100).

В додатках відображені фотоматеріали, на яких відображено стан оцінюваного майна.

Процес та результат визначення фізичного зносу виконані у відповідності з нормами професійної діяльності оцінювача.

15.3. Визначення загального показника зносу об'єкта оцінки

Як відомо, крім фізичного зносу, об'єкти нерухомості можуть мати функціональний та економічний знос.

Функціональний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первинних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

Економічний (зовнішній) знос - знос, зумовлений впливом соціально-економічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

В даному випадку розрахунок функціонального та економічного зносу проводиться не через відсутність відповідних даних, об'єкт оцінки, розташований у невеличкій селищі(чисельність біля 1,0 тис.чол.), розташованому за 50км від м.Краматорськ, тож залишкова вартість об'єкта оцінки буде рівною залишковій фізичній придатності, тобто 0,60.

16.АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Термін «кращого і найбільш ефективного використання», який має місце в даному випадку, визначається як імовірне і дозволене законом використання вільної земельної ділянки або зведеної на ній будівлі з найкращою віддачею, при цьому необхідними є умови фізичної можливості певного забезпечення та фінансової доцільності такого роду дій.

Під поняттям «краще і найбільш ефективно використання» розуміється, поряд з вигодою для власника нерухомості, особлива суспільна вигода і зв'язується з завданнями розвитку суспільства, і, що визначення «кращого і найбільш ефективного використання» є результатом судження оцінювача на підставі його аналітичних знань, тим самим виявляє лише думку, безумовний факт. В практиці оцінки нерухомості положення про «краще і найбільш ефективно використання» являє собою передумову для подальшої оцінки вартості.

При визначенні варіантів «кращого і найбільш ефективного використання» об'єкта оцінки

виділяються чотири основних критерії аналізу:

1) фізична можливість – фізична можливість зведення споруди з метою кращого і найбільш ефективного використання на досліджуваній ділянці;

2) допустимість з точки зору законодавства – характер використання, що припускається, не суперечить законодавству, яке обмежує дії власника ділянки;

3) фінансова доцільність – допустимий з точки зору закону порядок використання об'єкту повинен приносити чистий прибуток власнику ділянки;

4) максимальна продуктивність – крім одержання чистого прибутку як такого краще і найбільш ефективне використання має на увазі або максимум чистого прибутку власника, або досягнення максимальної вартості самого об'єкту.

Враховуючи місцезнаходження та фізичні характеристики нежитлових приміщень, їх економічну життєдіяльність та призначення, наявність зручних під'їзних шляхів оцінювач дійшов до висновку, що найбільш ефективним є комерційне використання (спортивні зали). В результаті такого використання майна його вартість є максимальною. Цей варіант є технічно можливим (конструктивні особливості будівлі цілком відповідають її можливому функціональному призначенню), дозволеним (Оцінювач виходить з припущення юридичного дозволу на використання об'єкту оцінки за вищевказаним призначенням) та економічно доцільним (потребує фінансових вкладень).

17.АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Ринок нерухомості – сектор національної ринкової економіки, що представляє собою сукупність об'єктів нерухомості, економічних суб'єктів що оперують на ринку, процесів функціонування ринку в тому числі процесів виробництва, споживання, обміну об'єктів нерухомості та управління ринком та механізмів забезпечуючи функціонування ринку.

У відповідності до приведенного постулату, структура ринку вміщує в себе:

- об'єкти нерухомості;
- суб'єкти ринку;
- процеси функціонування ринку;
- механізми (інфраструктуру) ринку.

Для цілі аналізу ринку та управління його створення и розвитку об'єкти нерухомості необхідно структурувати, тобто виділити в ті чи інші однорідні групи. В законодавчих, нормативних, методичних актах і документах використовується класифікація об'єктів по різних основах: по фізичному статусу, призначенню, якості, місце розташуванню, розміру, виду нерухомості (приналежністю на право власності), юридичному статусу (приналежністю на право використання).

Інформація по кожному об'єкту нерухомості вміщує як основні ціноутворюючі, так і технічні характеристики, характер та умови угоди. В першу чергу дані класифікують по секторам ринку – первинний, вторинний.

Первинний ринок нежитлової нерухомості в Донецькій області почав формуватися в 1995 році, коли активізувались процеси малої приватизації. Основними об'єктами купівлі-продажу були невелику підприємства роздрібної торгівлі, громадського харчування, сфери послуг, місцевої промисловості. Як правило приватизація проходила шляхом без конкурентного викупу державного і комунального майна колективом орендарів або товариством покупців з врахуванням вартості невід'ємних поліпшень виконаних із власних заощаджень орендарів, що не дозволяло адекватно враховувати істинну цінність об'єктів нерухомості. По первинному ринку була зібрана інформація об об'єктах нерухомості державного та комунального майна, вказана вартість 1 кв. м. об'єкту, по якій укладались угоди оренди і викупу (вартість вказана без ПДВ), в тому числі ціна

продажу на конкурсній основі державного майна при відчуженні

На вторинному ринку, крім операцій добровільного продажу, в базі представлена інформація по операціям банківської застави, вимушеного продажу в процесі банкрутства підприємств з податкової застави.

Різносторонній характер вихідної інформації дозволяє провести аналітичний аналіз з наступних аспектів:

- структура первинного та вторинного ринку по призначенню об'єктів, розташування;
- структура окремих секторів ринку по розміру площ, фізичному та технічному конструктивному рішенню;
- вплив на ціну продажу окремих споживчих та технічних характеристик;
- порівняння цін на аналогічні об'єкти в зв'язку із способом продажу (відчуження).

В зв'язку з відсутністю повної достовірної інформації щодо угод відчуження нерухомості на вторинному ринку не має можливості провести класифікацію по всім параметрам, тому в таблиці 4. в цілому представлені усереднені показники.

Таблиця № 4. Ціни на нерухомість на первинному та вторинному ринку м. Лиман.

Показник вартості	Комерційна нерухомість (магазини)		Не житлова нерухомість (офіси)		Нежила нерухомість (оренда)	
	Центр	Периферія	Центр	Периферія	Центр	Периферія
Мінімальна вартість 1 м ² , грн	2700	1000	2700	1000	50	10
Середня вартість 1 м ² , грн	8000	2000	5000	2000	70	30
Максимальна вартість 1 м ² , грн	13000	2700	8100	2700	100	50

Аналіз ринку нерухомості у селищі Дробішеве оцінювач не проводив, з причини відсутності даних у цьому населеному пункті. Коригування для населеного пункту Дробішеве, на думку оцінювача може становити на 10%-30% нижче, в порівнянні з містом Лиман.

18.РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОЦІНЮВАНОВОГО МАЙНА

18.1 Визначення ринкової вартості оцінюваного майна доходним підходом

18.1.1. Визначення ставки оренди

Розрахунок вартості об'єкта оцінки в рамках доходного підходу базується на можливості отримання доходу власником від володіння об'єктом оцінки. Оскільки в даному Звіті об'єктом оцінки є нежитлових приміщень громадської будівлі (об'єкт нерухомості), можливий дохід від володіння таким об'єктом може бути в вигляді грошових потоків від здачі в оренду.

Так як найбільш ефективним використанням об'єкта оцінки є його використання в комерційних цілях, в процесі виконання оціночних процедур були проаналізовані подібні нежитлові приміщення на предмет визначення рівня орендних ставок.

В процесі аналізу були використані печатні та електронні ЗМІ. Оцінювачем були взяті якості аналогів комерційні приміщення у місті Лиман, та населених пунктах розташованих в радіусі 50 км.

З метою розрахунку середнього розміру орендної плати, підібрано чотири об'єкти порівняння (оголошення надані в додатках), що є подібними за своїми характеристиками, місцезнаходженням, технічним станом, інженерними мережами тощо. Враховуючи вірогідне зниження ціни за рахунок торгу (умови ринку, неплатоспроможність населення тощо), добуто

технічний стан приміщень, будівель, наявність опалення, приймається орендна ставка, розрахована як середня величина між орендними ставками, що склалися для аналогічних за функціональним призначенням об'єктів в даному регіоні:

Таблиця 1

1	Найменування об'єкту порівняння, його адреса	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення
1	2	3	4	5	6
2	Дата експозиції	Червень 2021	Червень 2021	Червень 2021	Червень 2021
3	Місцезнаходження	м. Бахмут	м. Слов'янськ	м.Краматорськ	м.Константинівка вул..Громова
4	Джерело інф-ції (АН)	https://www.olx.ua/	https://www.olx.ua/	https://www.olx.ua/	https://www.olx.ua/
5	Функціональне признач.	Комерційне	Комерційне	Комерційне	Комерційне
6	Фізичний стан	задовільний	задовільний	Задовільний, ремонт	Задовільний,ремонт
7	Загальна площа, кв.м.	226,0	240,0	225,0	45,0
8	Вартість оренди за 1 кв.м, без ПДВ, грн.	66,0	60,0	70,0	100,0
9	Коригування на торг	0,90	0,90	0,90	0,90
10	Коригування на місцезнаходження	0,70	0,70	0,70	0,70
11	Поправлення на технічний стан будівлі	1,00	1,00	1,00	1,00
12	Коригування на технічний стан внутрішнього оздоблення	0,95	0,95	0,90	0,90
13	Поправка на наявність інженерного обладнання в приміщеннях	1,00	1,00	1,00	1,00
14	Скорегована вартість, грн.	38,00	36,00	40,00	54,00
15	Середнеарифметичне зн.	40,00			

Визначене значення приймаю в якості розрахункового.

Пояснення, щодо застосованих коригуючих поправок:

1. Визначення *вартісного значення поправки на ціну пропозиції* приймається відповідно до проведеного аналізу ринку нерухомості (Згідно маркетингових досліджень експертів-оцінювачів

та даних ріелторських компаній) [14,17,28]. В результаті такого дослідження встановлено, що чіткої інтерпретації щодо величини такої поправки не існує, але вона коливається в межах 20% і навіть більше. Враховуючи вид угоди (оренда), бажання продавця (посередника) якнайшвидше здати приміщення, попит та кризу на ринку нерухомості, конкуренцію, нестабільність економіки і т.д., Оцінювач дійшов до висновку, що найбільш справедливою поправка, що рівна 10% ($K_{\text{торг}}=0,90$). Застосовується.

2. Визначення *вартісного значення поправки на технічний стан* здійснюється з урахуванням технічного стану (добрий, задовільний, незадовільний, ветхий та аварійний), виконання основними конструктивними елементами своїх функцій, що визначається в межах 10% від вартості пропозиції 1 кв.м. На віднесення об'єктів-аналогів до певної групи впливають приблизний розмір фізичного зносу, ступені виконаних робіт по ремонту та оздобленню. такої поправки визначається експертним шляхом, що враховує фізичний знос об'єктів оцінюваних та об'єктів порівняння, ціни на будівельні матеріали та роботи спеціалізованих організацій. Для розрахунку враховується ставка оренди за 1 кв.м. в місяць, доцільним є застосування відносної поправки, що враховує розмір фізичного зносу кожного об'єкта. Стан будівель аналогів та оцінюваної будівлі є однаковий. Поправки на технічний стан застосовуємо ($K_t=0,95-0,90$).

3. Визначення *вартісного значення поправки на місцезнаходження* здійснюється з урахуванням адміністративного значення (типу підпорядкування), віддаленості від обласного центру (м. Краматорськ) та положення об'єкту оцінки в межах міста. Величина поправки коливається від -30% до 0%. Така поправка обумовлюється підбором об'єктів порівняння, які знаходяться в районних центрах нерухомості. Віднесення міст до певної групи зумовлено основними факторами, як площа території, щільність населення, кількість сіл та сіл міських, розташованих на території району тощо. Оскільки їх вплив є досить незначним при формуванні ціни на ринку не в усіх випадках.

Оскільки транспортна розв'язка від обласного центру до обраних територіальних одиноких будинків доброю та доступною, поправка щодо віддаленості застосовується.

Оцінювач дійшов до висновку, що найбільш справедливою буде поправка, що рівна 0% ($K=0,70$). Застосовується.

4. Визначення *вартісного значення поправки на дату експозиції*. Оскільки до оцінювання приймаються діючі оголошення щодо оренди подібних об'єктів, вважається, що стан цін на нерухомість від дати експозиції до дати оцінки є незмінним. Поправка не застосовується.

Отже, ставка оренди за 1 кв.м. для оцінюваного об'єкта (з округленням до цілого) є рівна **40,00 грн. /кв.м** з врахуванням ПДВ.

18.1.2 Визначення потенційного валового доходу

Потенційний валовий дохід (ПВД) – це дохід, який можна отримати від нерухомості при 100 %-му використанні без врахування втрат та витрат. ПВД залежить від площі об'єкта нерухомості та встановленої орендної ставки і розраховується за формулою:

$$\text{ПВД} = S \cdot Ca, \quad (9), \text{ де:}$$

S – площа об'єкта оцінки, кв.м.;

Ca – орендна ставка за 1,0 кв.м.

Ринкова ставка орендної плати коливається в залежності від витрат, які, згідно з умовами оренди, діляться між орендодавцем і орендаром. Так, наприклад, найбільше значення орендної плати встановлюється в випадку, коли орендодавець бере на себе витрати, пов'язані з охороною та обслуговуванням приміщень. Хоча, в основному, такі витрати несе орендар.

В даній роботі за одиницю часу прийнято рік, тож прогнозований валовий потік доходу

оренди об'єкта оцінки за відповідний період часу визначається за формулою:

$$ПВД = (S * Ca) * 12, (10), \text{ де:}$$

$(S * Ca)$ – щомісячні орендні платежі, гривень;

12 – термін оренди оцінюваного майна, місяці.

Розрахуємо розмір потенційного валового доходу за рік:

$$145,7 \times 40,00 \times 12 = 69936,00 \text{ (гривень, з ПДВ).}$$

Дійсний валовий дохід - потенційний валовий дохід, що скоригований на рівень можливого заповнення площ та потенційних втрат від невиконання умов сплати орендної плати, зміни орендарів.

З огляду на існуючий на ринку потенційний спад попиту на комерційні приміщення, можна прийняти рівень можливого незавантаження площ та потенційних втрат від невиконання умов сплати орендної плати до 3-х повних місяців на рік (24%) .

$$ДВД = ПВД - 24\%;$$

$$ДВД = 69936 - (69936 \times 24 / 100) = 53151,00 \text{ грн.}$$

18.1.3 Визначення дійсного валового доходу

Дійсний валовий дохід (ДВД) визначається як різниця між ПВД і втратами від недобору орендної плати. Найчастіше такі втрати обумовлені необхідністю маркетингового періоду, на протязі якого орендодавець шукає потенційний орендарів, веде попередні переговори, заключає договір оренди. По відношенні до об'єкта оцінки, необхідно відмітити, що орендар вже існує, а маркетинговий період практично відсутній. Тож, значення дійсного валового доходу буде рівним значенню потенційного валового доходу.

18.1.4 Визначення чистого операційного доходу

В оціночній практиці чистий операційний дохід (ЧОД) визначається як ДВД від об'єкта власності після відрахування операційних витрати, необхідних для підтримки необхідного рівня доходів.

Операційні витрати діляться на:

- Умовно-постійні, їх розмір не залежить від міри експлуатаційної завантаженості об'єкта і рівня наданих послуг (наприклад, страхові платежі);
- Умовно-змінні, чи експлуатаційні, їх розмір залежить від міри експлуатаційної завантаженості об'єкта і рівня наданих послуг. Основними статтями таких витрат є зарплати і премії обслуговуючому персоналу, витрати на утримання об'єкта (оплата послуг охоронній та протипожежній службам, обслуговування прилеглої території), витрати на управління, представницькі витрати, витрати на рекламу, банківські послуги, транспортна витрати;
- Витрати на заміщення, або резервні. До цієї групи відносяться витрати на періодичну заміну швидкозношуваних компонентів покращень (крівля, покриття підлоги, санітарно-технічні прилади та електроарматуру).

Оскільки вважається, що операційні витрати оплачуються орендаром, величина ЧОД прирівнюється до розміру ДВД.

18.1.5 Розрахунок ставки капіталізації

Розрахунок ставки капіталізації проводиться на основі кумулятивного методу, що передбачає визначення відсоткової ставки з використанням без ризикової ставки в якості базової (як альтернативне інвестування капіталу). До базової ставки додаються необхідні компенсації за ризик, низьку ліквідність і специфічні ризики, властиві як галузі, так і оцінюваному об'єкту

нерухомості.

В якості норми капіталізації прийнято середнє значення безризикових ставок по вал депозитним операціям (в доларах для фізичних осіб), оголошеними комерційними банками України. Джерелом інформації є сайт Інтернету <http://www.finance.com.ua> (див. додаток до звітності). Таким чином, аналізуючи дану інформацію, приймаємо середню конкурентну базову ставку депозитам в доларах США на рівні **10,0 %**, а в якості ризику зміни базової ставки – стандартне відхилення **1,0-5,0 %**. До даної ставки додаються премії, що виражають уявлення та очікування інвесторів про справедливу компенсацію за ризик вкладень в об'єкт інвестицій.

Розрахунок ставки капіталізації приведено в таблиці :

Визначення ставки капіталізації

Складові ставки капіталізації	Рекомендований (типовий) інтервал значень, %	Прийняте значення
1	2	3
Безризикова ставка доходу на капітал – відображає гарантований дохід, що може бути отриманий від інвестицій з низьким рівнем ризику.	-----	10,0
Компенсація ризику зміни базової ставки (існує ризик зменшення відсоткових ставок по депозитам)	-----	1
Компенсація розходжень в ліквідності вкладень (терміновий продаж об'єкту нерухомості призводить до зменшення його вартості іноді до 20%, в той час, коли з депозитного рахунку втрачаються лише відсотки).	0-5	2
Компенсація відмінностей в інвестиційній окупаємості (по термінам, рівню ризику і дохідності база для порівняння – депозитні вклади для фізичних осіб)	0-5	3
Компенсація інфляційних очікувань	-----	-
Всього:		16,0

Таким чином, ставка капіталізації складає 16,0% чи коефіцієнт капіталізації дорівнює 0,16.

18.1.6 Розрахунок вартості оцінюваного майна

Вартість об'єкта оцінки визначимо за формулою (4). Значення вартості об'єкта розраховане в рамках доходного підходу (без ПДВ) складе:

$$53151,00 / 0,16 = 330000 \text{ грн.}$$

Вартість об'єкта оцінки – нежитлових приміщень, загальною площею 145,7 кв.м., розташованих в нежитловій триповерховій будівлі (Літ.А-3) за адресою: 84451 Донецька обл.,

Лиманський р-н, смт.Дробишеве вул.Театральна,б.1а, розрахована в рамках доходного підходу,

склала без ПДВ (з округленням до цілих, гривень):

330000,00 (Триста тридцять тисяч) гривень.

18.2 Розрахунок вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом

Вартість об'єктів оцінки визначалась в порівнянні з ціною продажу подібних (аналогів) об'єктів. Оскільки ціна продажу в більшості випадків відома лише учасникам правочину (продавцю і покупцю), до розгляду береться ціна пропозиції об'єктів-аналогів.

При визначенні вартості з точки зору порівняння цін пропозицій були зроблені наступні кроки:

Зібрано та проведений аналіз інформації про пропонування подібного нерухомого майна. Визначені об'єкти порівняння, які наведені в незалежних порталах в Інтернеті. При

по валюту
ими бан
ток до 3
ову став
– станд
ення тип

зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни пропонування об'єктів порівняння.

Проведено узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння.

Пояснення, щодо застосованих коригуючих поправок:

1. За одиницю порівняння взято 1 кв.м. загальної площі об'єктів порівняння.
2. Визначення *вартісного значення поправки на ціну пропозиції* приймається відповідно до проведеного аналізу ринку нерухомості (Згідно маркетингових досліджень експертів-оцінювачів та даних ріелторських компаній) [14,17,28]. В результаті такого дослідження встановлено, що чіткої інтерпретації щодо величини такої поправки не існує, але вона коливається в межах від 0 до 20% і навіть більше. Враховуючи вид угоди (оренда комунальної власності), бажання продавця (посередника) якнайшвидше здати приміщення, попит та кризу на ринку нерухомості, конкуренцію, нестабільність економіки і т.д., Оцінювач дійшов до висновку, що найбільш справедливою буде поправка, що рівна 10% ($K_{торг}=0,90$) в залежності від можливості зменшення ціни продавцем.

3. Визначення *вартісного значення поправки на технічний стан* здійснюється з урахуванням технічного стану (добрий, задовільний, незадовільний, ветхий та аварійний) та виконання основними конструктивними елементами своїх функцій, що визначається в межах 0-20 % від вартості пропозиції 1 кв.м в межах кожного стану. На віднесення об'єктів-аналогів до певної групи впливає їх розмір фізичного зносу, ступені виконаних робіт по ремонту та оздобленню, вартість матеріалів тощо.

Розмір поправки на технічний стан розраховується виходячи з приблизного розміру фізичного зносу кожного об'єкта порівняння відносно об'єкта оцінки. Поправка приймається у розмірі -5,0% ($K=0,95$).

4. Поправка *на матеріал стін* не приймається.

5. Визначення *вартісного значення поправки на інженерне забезпечення* здійснюється з урахуванням наявності (відсутності) інженерних комунікацій на об'єктах оцінки, відносно об'єктів аналогів (відсоток визначається згідно даних, наведених в збірниках ЗПВВ). Поправка не приймається.

6. Визначення *вартісного значення поправки на місцезнаходження* здійснюється з урахуванням адміністративного значення (типу підпорядкування), віддаленості від обласного центру (м. Краматорськ) та положення об'єкту оцінки в межах міста. Величина поправки коливається від -0 до -30%. Поправку приймаємо у розмірі -10,0%, для аналогів №1-4.

7. Визначення *вартісного значення поправки на дату експозиції*. Оскільки до уваги приймаються діючі оголошення щодо продажу подібних об'єктів, вважається що стан цін на ринку нерухомості від дати експозиції до дати оцінки є незмінним. Поправка не застосовується.

8. Поправка *на поверх/поверховість* для приміщень комерційного призначення також відіграє свою значимість. Тож, ціна першого поверху відносно другого є вищою на 3%, а вартість останнього – навпаки, нижча на 3%.Поправку не приймаємо.

9. Поправка на *стан віконних та дверних отворів* прийнята на рівні 3 % в залежності від їх технічного стану. Поправку приймаємо, вікна дерев'яні..

Інші бали рейтингу ціноформуючих чинників розраховані Оцінювачем емпірично в межах вказаних діапазонів.

Таб.
Прийнят
значення.

3
10,0

1

2

3

16,0

орівнює

б'єкта

45,7 кв.

Донецьк

доходні

к (анало

тину (пр

облені в

омого м

еті. Пр

Таблиця розрахунку коригуючих поправок нежитлових будівель виходячи з характеристик об'єктів порівняння та об'єктів оцінки

Таблиця

№ п/п	Характеристики порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	Об'єкт порівняння №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Вид оцінюваного майна	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення
	Джерело інф-ції (АН)	x	https://www.olx.ua/	https://www.olx.ua/	https://www.olx.ua/	https://www.olx.ua/
	Дата пропозиції (експозиції)	x	червень 2021	червень 2021	червень 2021	червень 2021
2	Вартість пропозиції, дол. США	x	16200	6000	18000	15000
	Курс дол. на дату оцінки, грн./1 дол.	x	27,17	27,17	27,17	27,17
	Вартість пропозиції, грн	x	440154	163020	489060	420000
3	Площа, кв.м.		162	70	183	150
	Приведена вартість 1 кв.м., грн.	x	2717	2329	2672	2800
	Поправка, %	x	0	0	0	0
	Коефіцієнт коригування на площу	x	1,00	1,00	1,00	1,00
	Вартість з урах. погр. на торг, грн	x	2717	2329	2672	2800
4	Умови пропозиції	x	Торг	Торг	Торг	Торг
	Коефіцієнт на торг	x	0,90	0,90	0,90	0,90
	Вартість з урах. погр. на торг, грн	x	2445	2096	2405	2520
5	Місцезнаходження (р-н, вул.)	смт. Дробішеве вул. Театральна	м. Лиман вул. Пушкіна	м. Сіверськ	м. Бахмут	м. Донецьк вул. ...
	Зона знаходження в населеному пункті	Окраїнна	Біля центру	Біля центру	Центр	Центр
	Поправка, %	x	-10,0	-10,0	-10,0	-10,0
	Коефіцієнт коригування на місцезнаходження та привабливість району	x	0,90	0,90	0,90	0,90
	Вартість з урах. погр. на місцерозташ., грн		2200	1886	2165	2200
6	Наявність окремого входу/зручного під'їзду	Ні	Так	Ні	Ні	Ні
	Поправка, %	x	-5,0	0	0	0
	Коефіцієнт	x	0,95	1,00	1,00	1,00
	Вартість з урах. погр. на наявність входу, грн		2090	1886	2165	2090
7	Поверх/поверховість	1/3	1/1	2/3	1/2	1/1

ін з

Таблиця

Об
порівняНеж
прим

https://

червен
18

2

42

м.Д
вул.

	Поправка, %	x	0	0	0	0
	Коефіцієнт коригування на поверх	x	1,00	1,00	1,00	1,00
	Вартість з урах. погр. на торг, грн		2090	1886	2165	2274
8	Фізичний стан будівлі	задовільний	добрий	добрий	добрий	добрий
	Поправка, %	x	0	0	0	0
	Коефіцієнт коригування на техн. стан	x	1,00	1,00	1,00	1,00
	Вартість з урах. погр. на техн. стан		2090	1886	2165	2274
9	Внутрішнє опорядження	потребує поточного ремонту	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
	Поправка, %	x	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
	Коефіцієнт коригування на внутрішнє опорядження	x	0,95	0,95	0,95	0,95
	Коефіцієнт коригування на внутр. опорядження		1986	1792	2057	2160
10	Матеріал стін	цегла	цегла	цегла	цегла	цегла
	Поправка, %	x	0	0	0	0
	Коефіцієнт коригування на матеріал стін	x	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Стан вікон та дверей	задовільний	добрий	добрий	добрий	добрий
	Поправка, %	x	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
	Коефіцієнт коригування на стан вікон і дверей	x	0,97	0,97	0,97	0,97
	Коефіцієнт коригування на матеріал вікон, дверей		1926	1738	1995	2052
12	Інженерне забезпечення в будівлі	x	x	x	x	x
	Центральне опалення	0	1	1	1	1
	Автономне опалення	0	0	0	0	0
	Електрика	1	1	1	1	1
	Газопостачання	0	0	0	0	0
	Водопровід	0	1	1	1	1
	Каналізація	0	1	1	1	1
	Поправка, %	1,01	1,04	1,04	1,04	1,04
	Коригуючий коефіцієнт	x	0,97	0,97	0,97	0,97
14	Загальний коефіцієнт коригування (мультіплікаційний)	x	1868	1686	1935	1990
15	Скоригована вартість 1 кв.м., грн	x				
16	Мінімальне значення	1686				

17	Максимал. значення	1990				
18	Процентна різниця, %	118,0				
19	Медіане значення	1901,50				
20	Прийнята вартість грн./1 м.кв	1900				
21	Загальна вартість, грн..	280000				

Таким чином, вартість об'єкта оцінки – частина нежитлової будівлі, площею кв.м., що розташовані у нежитловій триповерховій будівлі (Літ.А-3) за адресою: Донецька обл.. Лиманський р-н, смт. Дробишеве, вул. Театральна, 1а, розрахована в порівняльного підходу, складала без ПДВ (з округленням до цілих, гривень):

280000,00(Двісті вісімдесят тисяч) гривень.

19. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

Для визначення вартості об'єктів оцінки було застосовано два методичні підходи.

Наведемо дані про результати розрахунків методичними підходами в таблиці.

Таб.

Назва об'єкта нерухомості	Загальна площа, кв.м.	Вартість об'єкта оцінки без ПДВ, гривень		
		В рамках витратного підходу	В рамках доходного підходу	В рамках порівняльного підходу
1	2	3	4	5
Частина нежитлової будівлі (Літ. А-3)	145,7	х	330000,00	280000,00

У відповідності з вимогами п.37 Національного стандарту №1, відмітимо наступне:

1. В даному Звіті в якості бази оцінки була прийнята ринкова вартість «З метою обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки, отримані із застосуванням ринкового порівняльного та доходного підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результату оцінки».

2. Щодо використання інформаційних джерел слід відмітити, що при застосуванні порівняльного та доходного підходу була використана відкрита ринкова інформація, розміщена в друкованих та електронних ЗМІ. При цьому інформація, розміщена в друкованих ЗМІ, уточнювалася шляхом телефонних інтерв'ю з орендодавцями (продавцями) чи офіційними представниками інтересів (агентствами нерухомості). Розрахунок ставки капіталізації проводився з використанням інформації, розміщеної на сайті INTERNET www.finance.com.ua. Вся ринкова інформація використана при розрахунках, приведена в додатках.

3. Таким чином, інформація, використана в процесі застосування доходного та порівняльного підходів, є відкритою та достовірною.

Отже враховуючи мету оцінки, а саме визначення оціночної (ринкової) вартості майна, метою передачі в оренду, Оцінювач дійшов до висновку, що в якості підсумкового значення вартості приймається результат, отриманий порівняльним підходом.

20. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Суб'єкт оціночної діяльності - оцінювач Антипова І.М. (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 153/21 від 03.03.2021 р., виданий ФДМУ) на замовлення Виконавчого комітету Лиманської міської ради.

площею

адресою:

зана в р

Згідно договору на проведення незалежної оцінки майна №74/21 від 10 червня 2021 року, виконав незалежну оцінку вартості нерухомого майна.

Незалежна оцінка проведена з метою визначення оціночної (ринкової) вартості нежитлових приміщень для передачі в оренду. В результаті застосування методичних підходів, загальноновизнаних методик та оціночних процедур встановлено:

Ринкова вартість об'єкта незалежної оцінки:

Частини нежитлової будівлі, площею 145,7 кв.м., (Літ. А-3),

станом на 20 червня 2021 року,

що знаходяться за адресою: 844451 Донецька обл., Лиманський р-н, смт. Дробишеве, вул.Театральна, б.1а (без врахування ПДВ) становить:

280000,00 (Двісті вісімдесят тисяч) гривень.

Таб

В, гривень

В рамках

івняльні

підходу

5

80000,00

тне:

ь «3 м

анням р

значаль

ь резуль

застосу

розміщ

точнью

гавникам

користа

інформ

охідного

ості май

го знач

Дата оцінки: 20 червня 2021 року.

Дата закінчення складання звіту: 20 червня 2021 року.

СОД, Оцінювач

Антипова І.М.

М.П.

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

ФДМУ/ ХІЦНТЕІ №6273 від 20.09.2008 р.

Свідоцтво про реєстрацію в Державному
реєстрі оцінювачів № 6939 від 23.10.2008 р.

Посвідчення про підвищення кваліфікації
оцінювача МФ №3469-ПК від 28.08.2020 р.

Додатки, що є невід'ємною частиною даного звіту:

1. Заява оцінювача
2. Фотографічні матеріали
3. Копії документів, наданих Замовником.
4. Свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів (копія)
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (копія)
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача (копія)
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності (копія)

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.01 р. №2658//ВВС.-2001.-№47, с.251;
2. Наказ №21 від 03.02.2009 р. «Житлові будинки. Правила визначення зносу житлових будинків»;
3. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою КМУ від 10.09.2003 р. №1440;
4. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ від 28.10.2004 р. №1442;
5. Закон України «Про плату за землю» введений в дію Постановою ВС від 03.07.92 р. №7//ВВР.-1992 р.-№38, с.561;
6. Методика оцінки об'єктів оренди (Постанова КМУ від 02.01.2003 р. №3);
7. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. №1531;
8. Лист ФДМУ від 25.10.2010 р. № 10-36-14537 «Внесення доповнень до Роз'яснень до положень Методики оцінки майна, затвердженої постановою КМУ від 10.12.2003 р. №1442, наданих листом ФДМУ від 23.01.2004 р. №10-36-835»;
9. Барашиков А.Я. и др. Техническая эксплуатация зданий и городских территорий. Уч. пособие. М.: Высш. Шк., 2000.-112 с.;
10. Беляева С.Г. Управление портфелем недвижимости: Учебное пособие для вузов.-М.: Экономика, ЮНИТИ, 1998 г.-391 с.;
11. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. Учебник. М.: Информационно-издательский дом «Филинъ», 1999 г.-592 с.;
12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости.-СПб: Питер, 2001.-336 с.: ил. (Серия «Учебники для вузов»);
13. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии).-Х.: Бизнес Информ, 2002.-284 с.;
14. Жигло А.Н. Саморегулирование: Эксперимент с оценщиками, - Ведомости – 2008, №94 (26.05.2008 г.);
15. Зеленский С.В., Кальченко Л.Ф., Зеленский М.С., Кочи А.Ю. Использование метода ЭВМ для определения ставки капитализации//Гос. Информ. бюл. О приватиз.-2000.-№3.-с.54-56;
16. Інформаційно-аналітичне видання. Власність в Україні №1.-Київ, 2000.-304 с.: ил.;
17. Козик В.В. Економіка. Зовнішньоекономічні операції і контракти. – К.: Центр навчальної літератури, 2004. – 608 с.;
18. Лебедь Н.П., Мендрул А.Г. Практическое пособие по экспертной оценке предприятий. - М.: Феникс, 1996.-98 с.;
19. Миловидов Н.Н., Орловский Б.Я., Белкин А.Н. Архитектура гражданских и промышленных зданий. Гражданские здания: Учебник для вузов по спец. «Промышленное и гражданское строительство».-М.: Высш.шк.,1987.-352 с.: ил.;
20. Науково-аналітичний журнал. Власність в Україні №1 (2) 2001.-Київ,2001.-160с.: ил.;
21. Рутгайзер В. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие.-М.: Дело,1998.-384 с.;
22. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер.с англ..-М.: РИО

ність в Ук

ових будин
, затверд

овою КМ

7.92 р. №

овою Ка

яснень д
003 р. №

рий. Учеб

в.-М.: За

формаці

36 с.-(0

ціониро

3, №94 (

етода Э

54-56;

;

р навча

дприємт

омышле

гражда

л.;

ятельно

Додатки

ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Я, *Антипова Ірина Миколаївна* – оцінювач, що діє на підставі Сертифіката суб'єкту оціночної діяльності № 153/21 від 03.03.2021 р., підтверджую, що мною особисто були зібрані та проаналізовані всі доступні вихідні дані про об'єкт оцінки, крім інформації отриманої усній формі.

Оцінка проводилася, а звіт складений відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» «2658-III від 12.07.2010 р., Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №1440 від 10 вересня 2003 р. та Постанови КМУ «Про затвердження «Методики оцінки майна» №1891 від 10 грудня 2004 року.

В ході оцінки всі отримані вихідні дані я приймаю як достовірні.

Всі думки, що викладені в звіті, аналіз і висновки належать мені і дійсні строго в межах обмежувальних умов і допущень, що є частиною звіту і завірені підписами та печаткою.

Я не мала ні дійсної ні очікуваної зацікавленості в оцінюваному майні і діяльність не передбачає і без упередження стосовно сторін, що приймають участь.

Винагорода, отримана мною, не залежала від підсумкової оцінки вартості, а також від подій, що можуть наступити в результаті використання Замовником або третіми сторонами висновків, що містяться у звіті.

Я не несу відповідальності за встановлення юридичних прав на оцінюваний об'єкт.

Власник має право використовувати Звіт будь-яким чином – відповідно до обумовленого виду вартості (метою оцінки), крім публікації в засобах масової інформації та методології оцінки майна. Моя думка щодо вартості дійсна тільки на дату оцінки.

Я не приймаю на себе відповідальності за наступні зміни соціальних, економічних, юридичних і природних умов, що можуть вплинути на вартість оцінюваного майна.

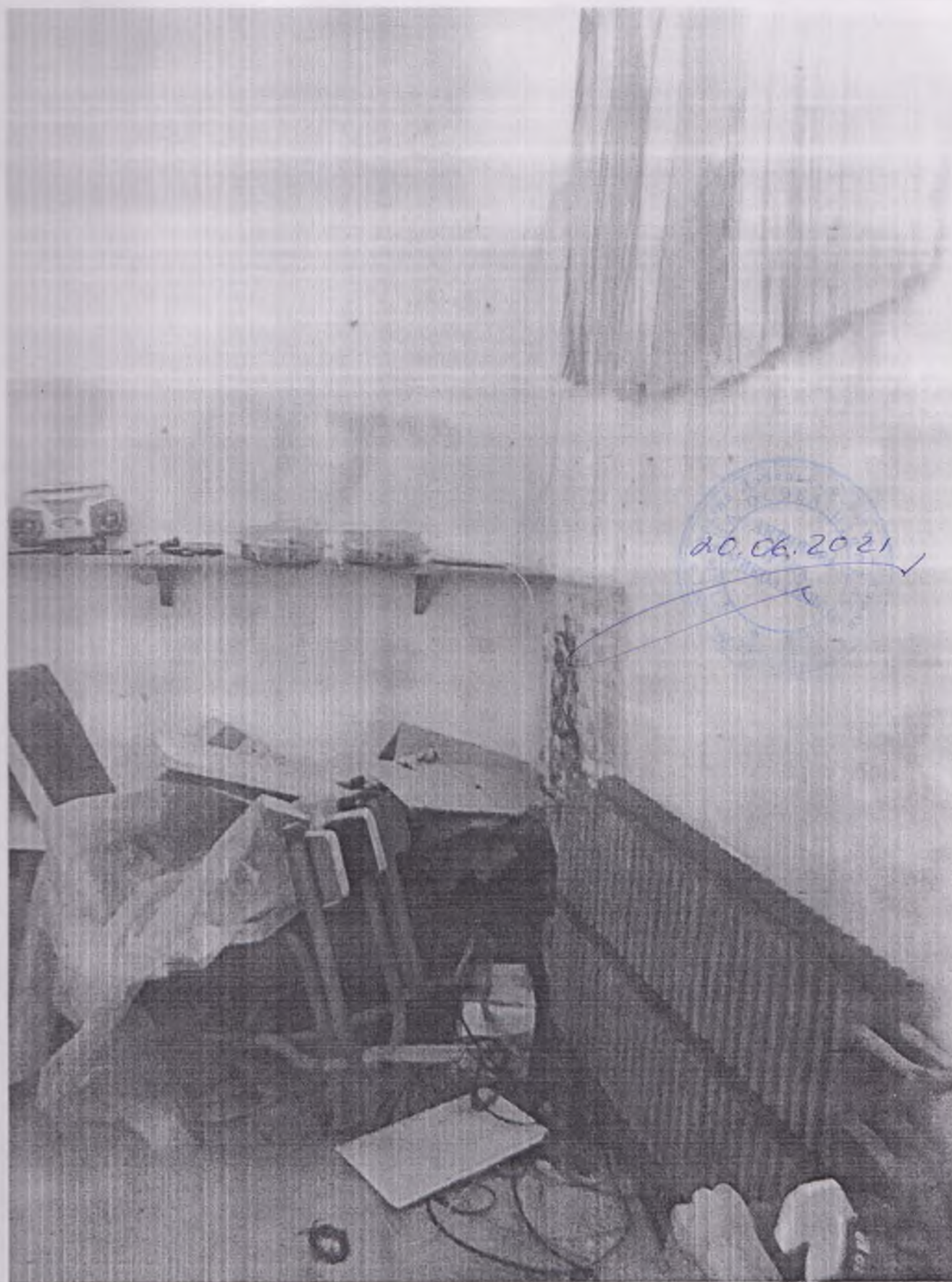
Звіт про оцінку містить мою фахову думку щодо вартості оцінюваного майна і є гарантією того, що воно перейде з рук в руки по ціні, зазначеній в Звіті.

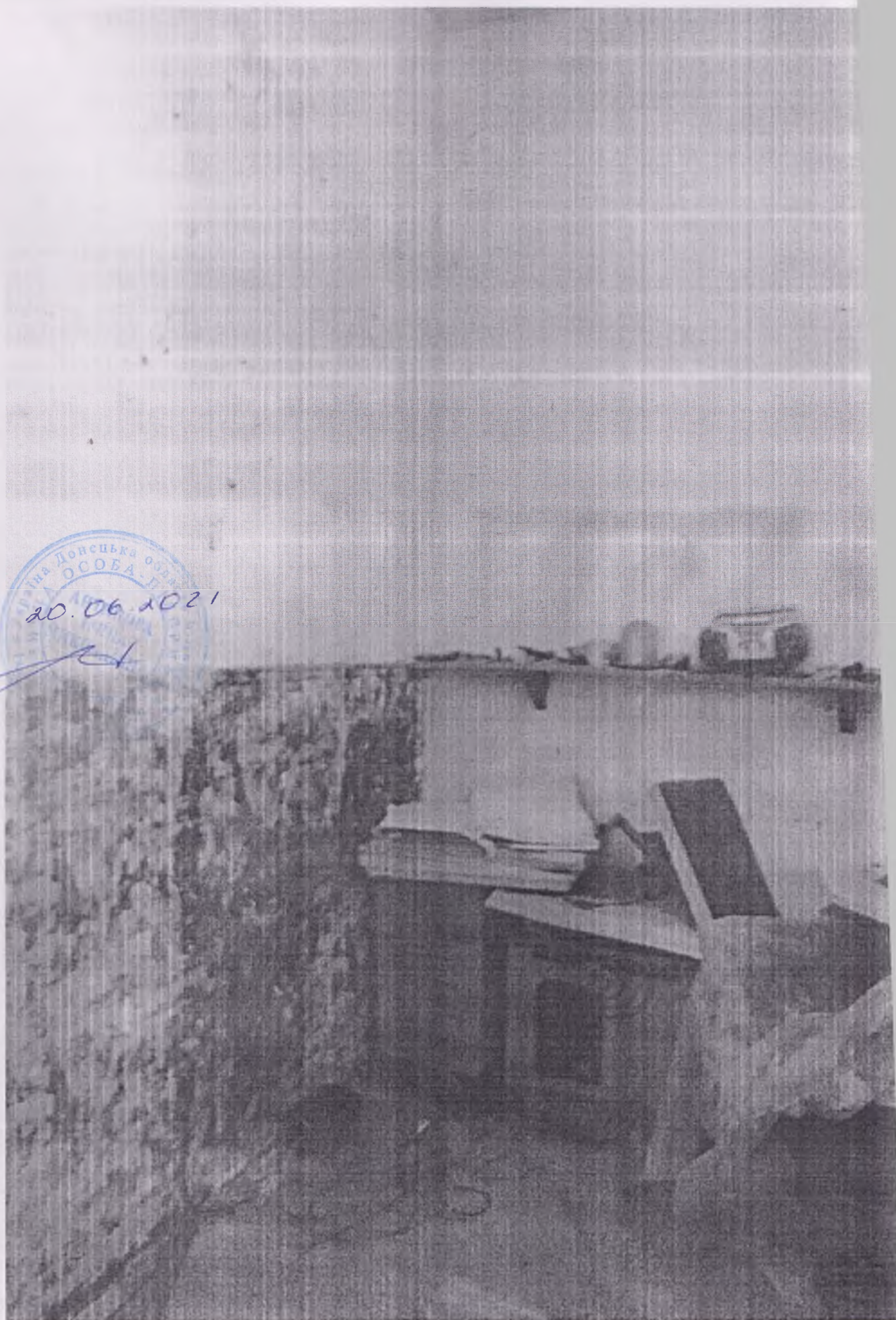
Я не несу відповідальності за будь-які судження у фінансовій, правовій і податковій сферах, що належать Власнику. Власник приймає відповідальність за будь-які фінансові, податкові наслідки його дій, пов'язаних із власністю, що була об'єктом оцінки.

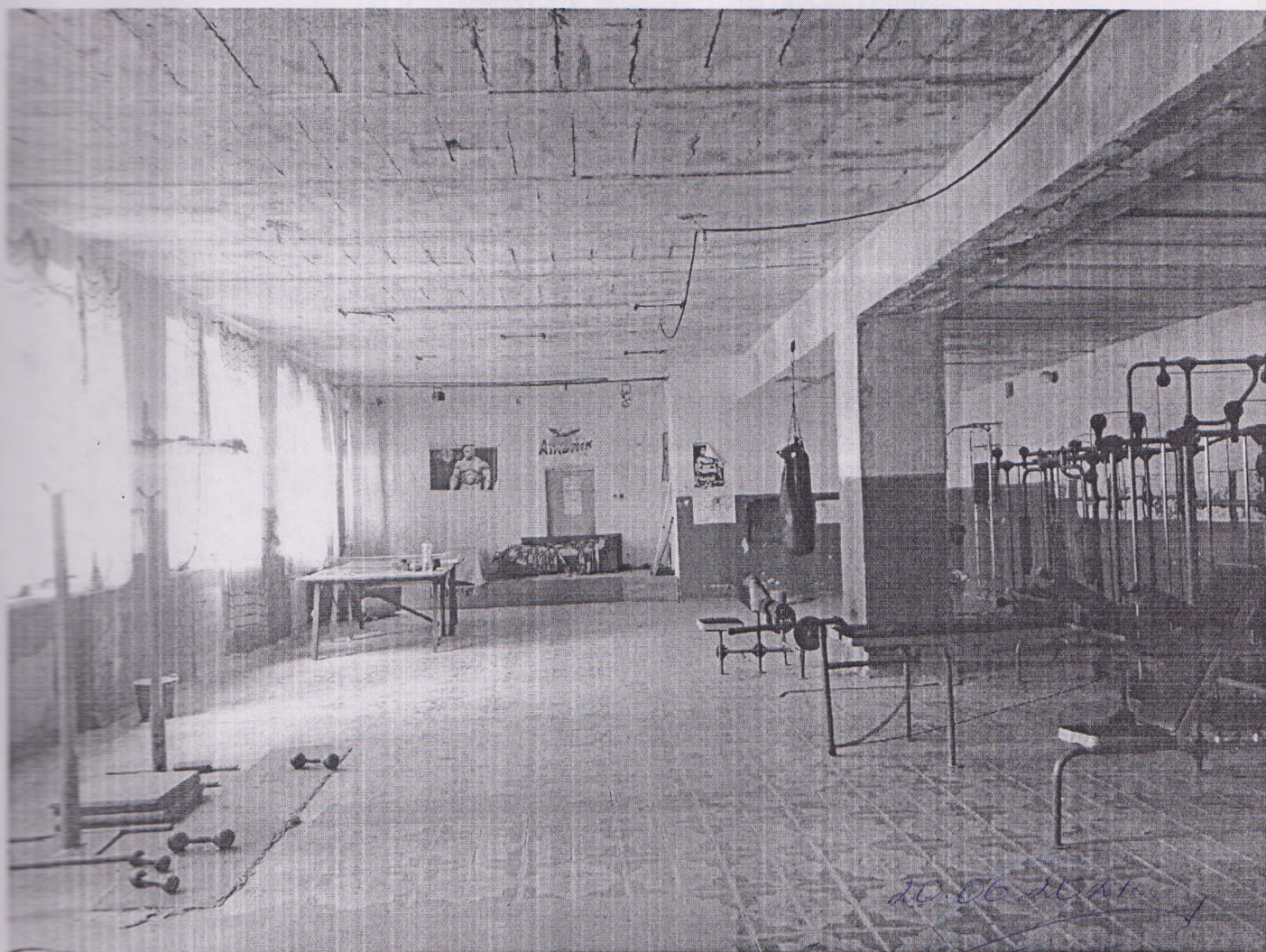
В роботі керувалася підходами, заснованими на обстеженні і прогнозуванні можливостей, виходячи з того, що можливість виявлення додаткових чинників, які впливають на перспективи використання об'єкту оцінки, а отже, і на його вартість, достатньо низькі.

Оцінювач

Антипова І.М.







20.06.2021

ПІСЬМОВА
ПРЕС
МІКОЛАЙЧЕНКО
2353414190

Фонд державного майна
України



Харківський центр
науково-технічної та економічної
інформації

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 6273

"20" вересня 2008 року

Засвідчує про те, що **Антипова Ірина Миколаївна**
успішно склала кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від "20" вересня 2008 р.,
протокол № 15) та підтверджує її достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за
програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у матеріальній
формі" та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна,
нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок", "Оцінка
машин і обладнання", "Оцінка дорожніх транспортних засобів", "Оцінка рухомих речей,
крім таких, що належать до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів,
літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність".

Голова
Фонду державного майна
України

В. П. Семенюк-Самсоненко
М.П.

В. П. Семенюк-Самсоненко /

БЕЗСТРОКОВЕ

М.П.

Директор
Харківського центру науково-технічної
інформації та економічної інформації

С. В. Рябов
М.П.

/ С. В. Рябов /

ЗГІДНО
З ОРИГІНАЛОМ



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 153 / 21

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "03" березня 2021 р.

Виданий

Антиповій Ірині Миколаївні

Реквізити суб'єкта

84400, Донецька обл., м. Красний Лиман, вул. Горького, буд. 40

(місцевих об'єктів місце проживання,

господарювання

2353414100

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер об'єкту картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера об'єкту картки платника податків та офіційно повідомляють про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку в паспорті))

Напрями оцінки
майна, щодо яких
дозволена практична
оціночна діяльність
Спеціалізації в межах
напрямів оцінки

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

(зазначається необхідне)

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

1.2. Оцінка машин і обладнання.

1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.

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

(зазначається необхідне)

Строк дії з "03" березня 2021 р. до "03" березня 2024 р.

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 23 жовтня 2008 р.

№ 6959

Видане Антиповій Ірині Миколаївні на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 20.09.2008 МФ № 6273, виданого Фондом державного майна України спільно з Харківським центром науково-технічної та економічної інформації, та свідчить про те, що її зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

- ☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.
- ☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.
- ☐ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.
- ☒ 1.4. Оцінка літальних апаратів.
- ☒ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
- ☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
- ☐ 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

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

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



[Signature]

Д.Парфененко

*/ Не потрібно закреслювати ☒

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
"ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ"

ПОСВІДЧЕННЯ
ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА
МФ № 3469-ПК

"28" серпня 2020 року

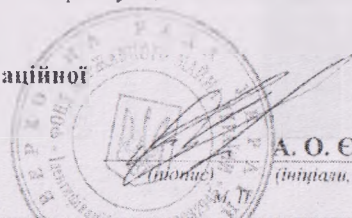
Видане

Антиповій Ірині Миколаївні

(прізвище, ім'я та по батькові)

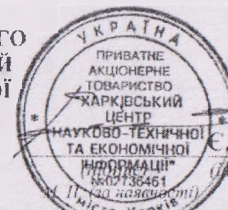
про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямку: 1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них", 1.2 "Оцінка машин і обладнання",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

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

Голова
Екзаменаційної
комісії

А. О. Єгоров

(ініціали, прізвище)

Директор
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО
ТОВАРИСТВА "ХАРКІВСЬКИЙ
ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ
ІНФОРМАЦІЇ"

С. В. Рябов

(ініціали, прізвище)

Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 145,7 кв.м., розташованого за адресою: 84
Донецька обл..
Лиманський р-н смт. Дробишеве, вул. Державна, б.94

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/arenda-torgovaya-ploschad-v-g-bahmut-226-kv-m-IDGOOFc.html#50cbd42e47;promoted>

Аренда торговая площадь в г. Бахмут 226 кв.м.
15 000 грн. Договорная

☐ РЕКЛАМИРОВАТЬ ☐ ПОДНЯТЬ

ТИП НЕДВИЖИМОСТИ: Магазин, салон Этаж: 2 Этажность: 2

Общая площадь: 226 м² Санузел: Да Отопление: Комбинированное Ремонт: Да

Коммуникации: Центральная канализация, Электричество, Выход отходов, Газ, Центральный водопровод

Инфраструктура: до 500 метров Центр города

Описание

Сдам в аренду помещение 226 кв.м. Второй этаж.
Магазин находится в центре города.
Помещение с ремонтом.

Первый этаж - м.н. Ева

Адрес: г. Бахмут, ул. Мира, 12

Пожаловаться

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/arenda-pomescheniya-svobodnogo-naznacheniya-IDEfF6J.html#d1d3303bb6>

Аренда помещения свободного назначения
60 грн.

☐ РЕКЛАМИРОВАТЬ ☐ ПОДНЯТЬ

Без комиссии Готов сотрудничать с риэлторами Для совместной аренды

Расположение: Рынок Расстояние до ближайшего города: В городе

Тип недвижимости: Отдельно стоящее здание Этаж: 2 Этажность: 2

Общая площадь: 240 м² Комфорт: Грузовой лифт Коммуникации: Электричество

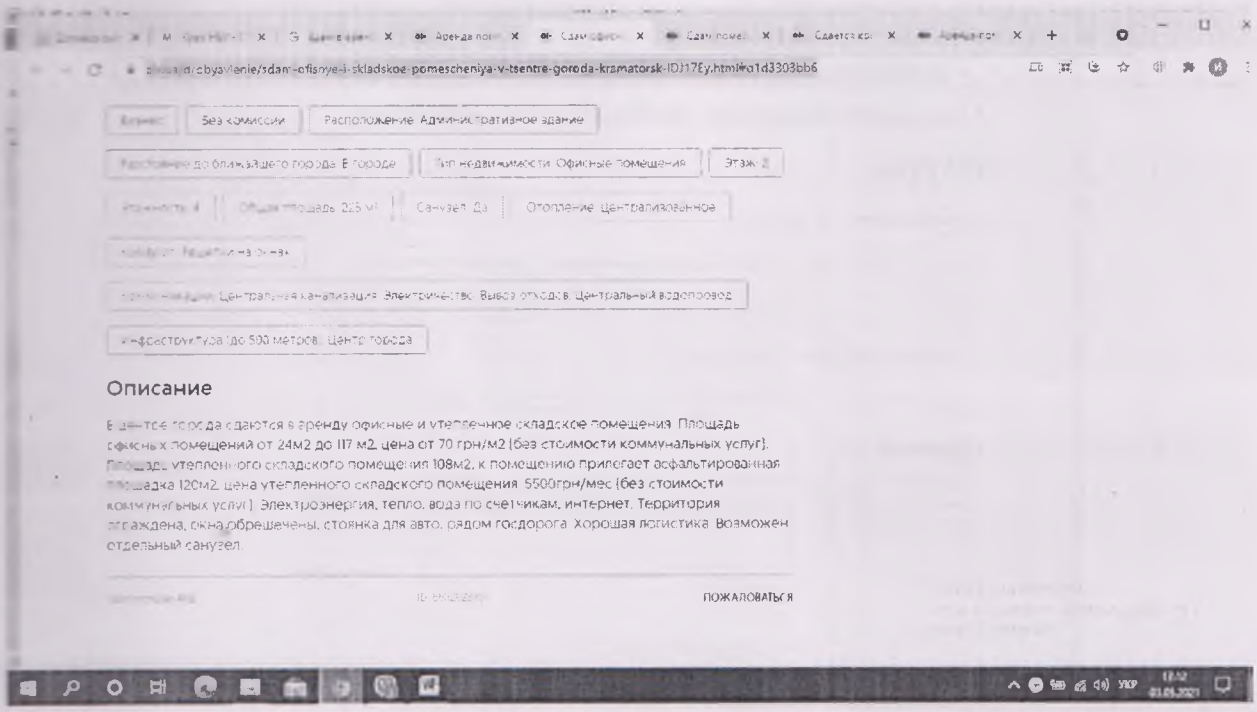
Описание

Сдам в аренду этаж большого здания с помещением без перегородок свободной

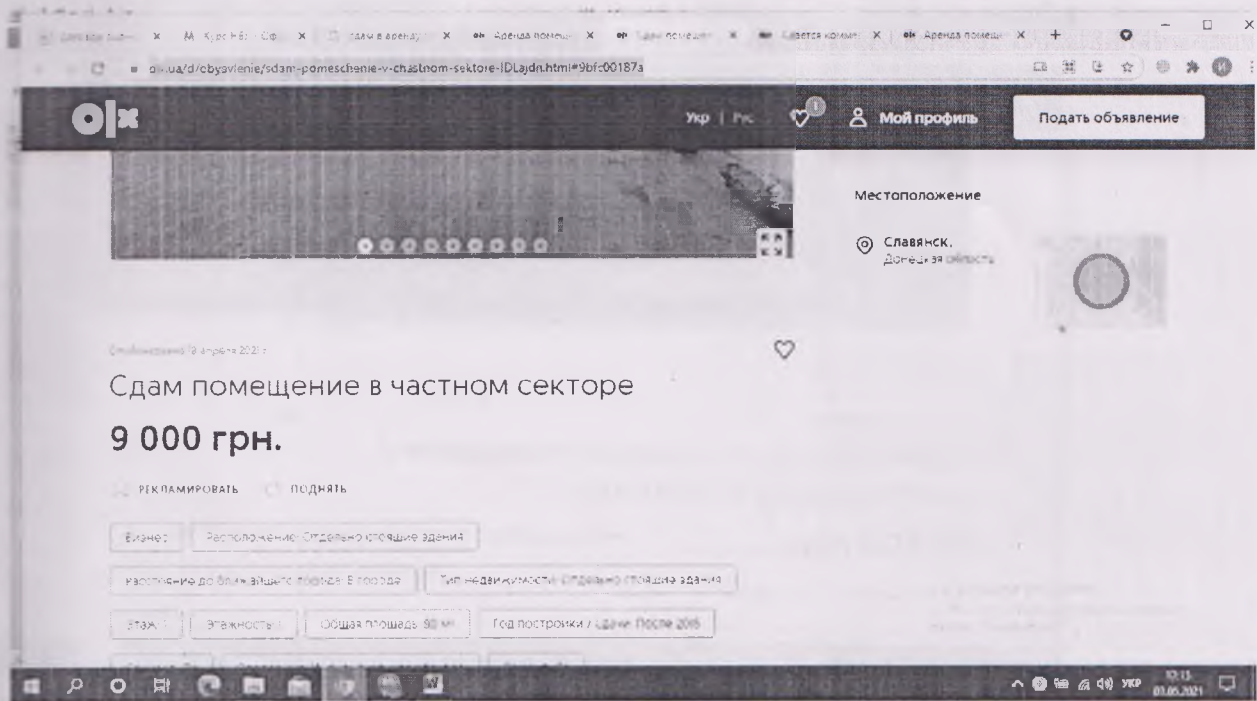
дресою:844

Заяв про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 145,7 кв.м., розташованого за адресою:84451
Донецька обл..
Лиманський р-н смт. Дробишеве, вул.Державна, 6.94

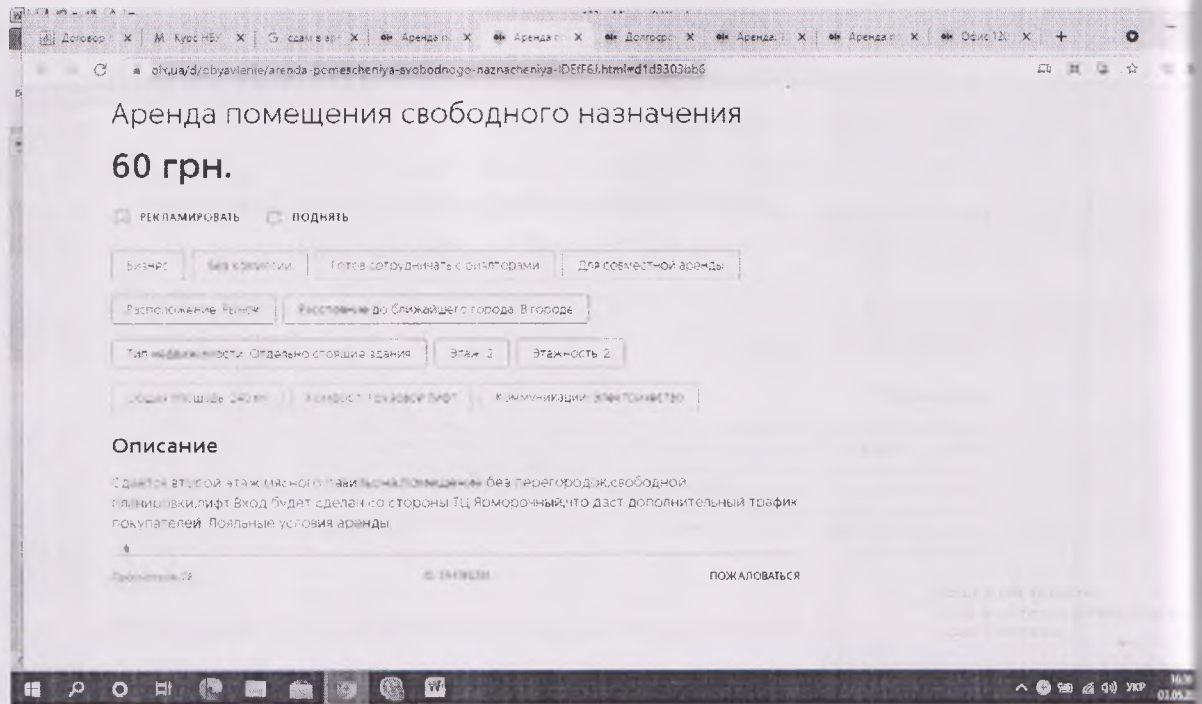
ahmut-2



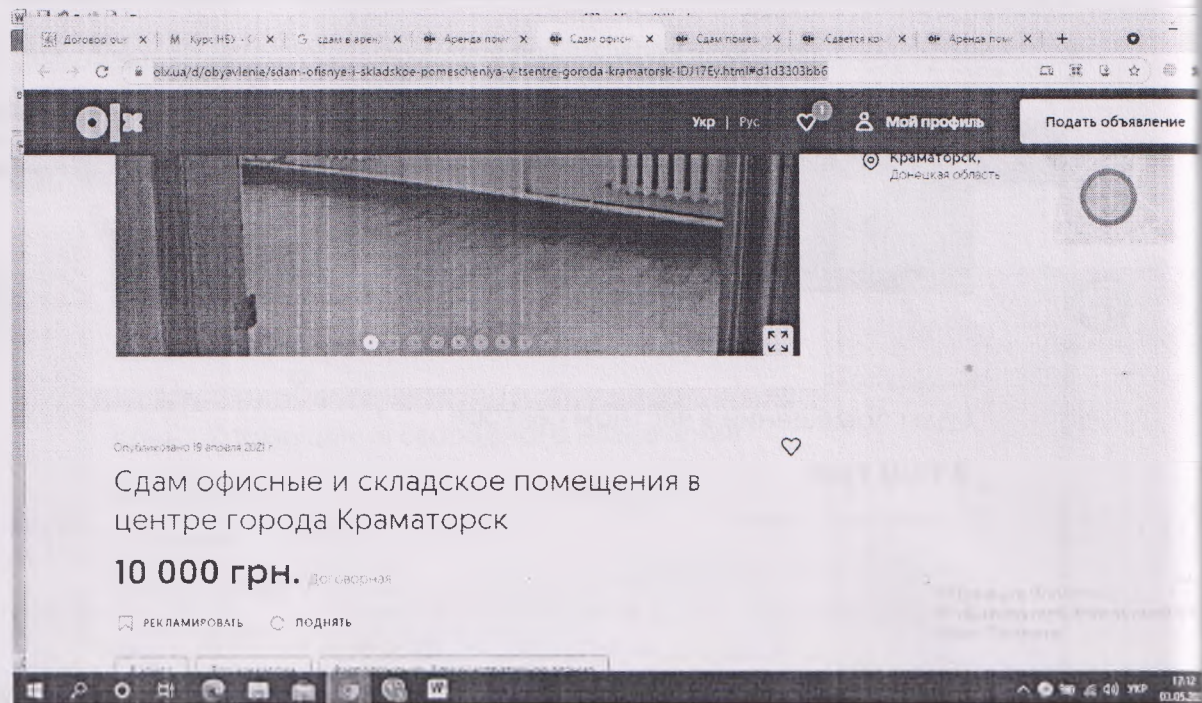
https://www.olx.ua/d/obyavlenie/sdam-pomeschenie-v-chastnom-sektore-IDLajdn.html#9bfc00187a



Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 145,7 кв.м., розташованого за адресою: 8—
Донецька обл.
Лиманський р-н смт. Дробишеве, вул.Державна, 6.94



<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/sdam-ofisnye-i-skladskoe-pomescheniya-v-tsentre-goroda-kramatorsk-IDJ17Ey.html#d1d3303bb6>

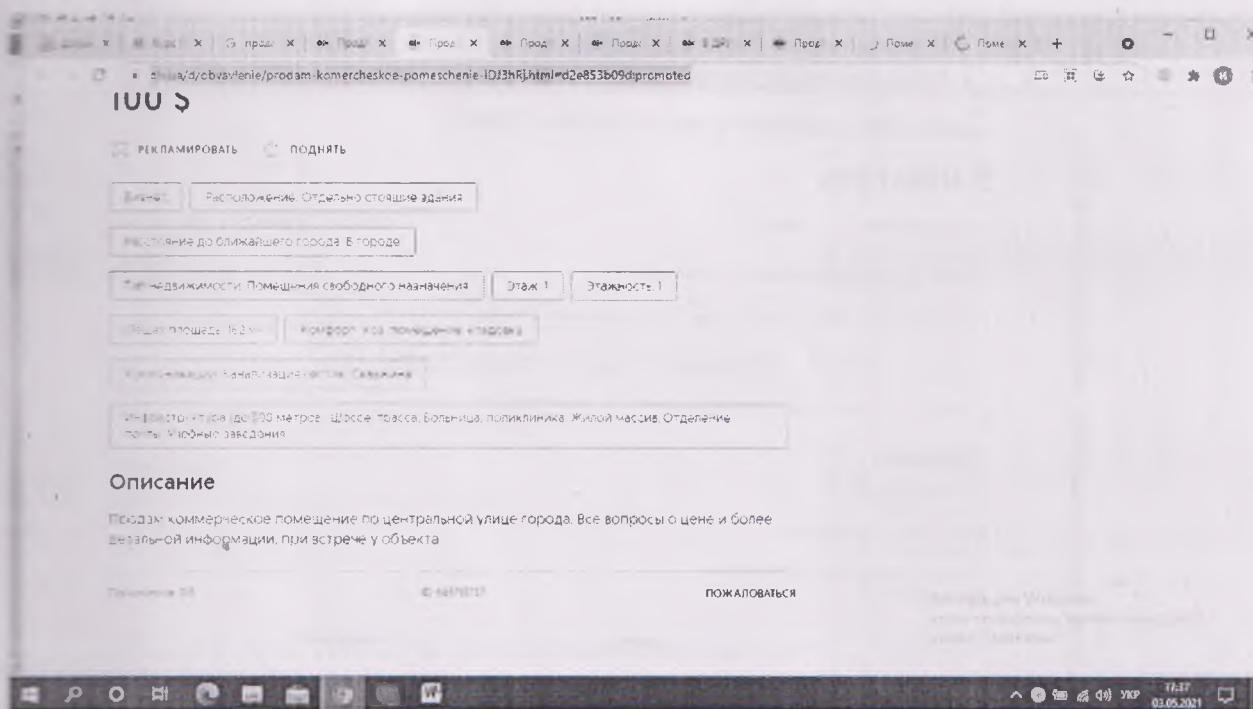


адресою:844

Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 145,7 кв.м., розташованого за адресою:84451

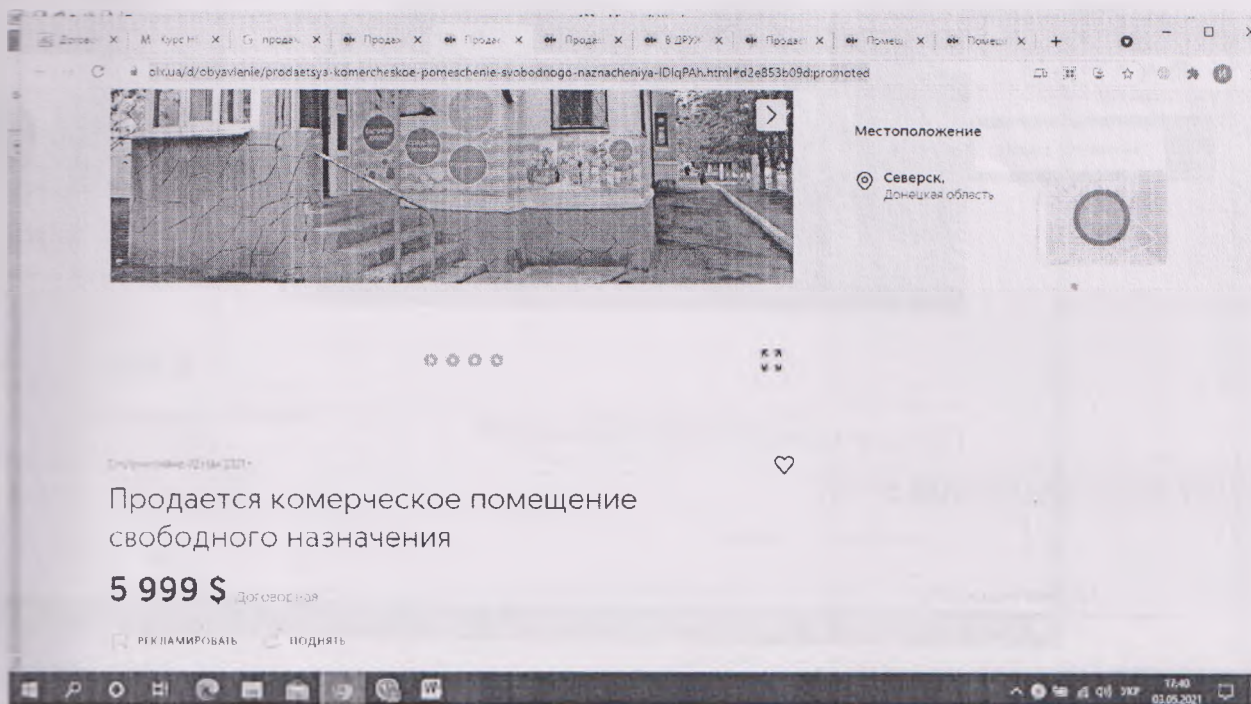
Донецька обл..

Лиманський р-н смт. Дробішеве, вул.Державна, б.94



oda-

<https://www.olx.ua/d/obvyavlenie/prodaetsya-kommercheskoe-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-ID1qPAh.html#d2e853b09d/promoted>



Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 145,7 кв.м., розташованого за адресою: 84-
Донецька обл.

Лиманський р-н смт. Дробишеве, вул. Державна, 6.94

Сдам помещение в частном секторе
9 000 грн.

☐ РЕКЛАМИРОВАТЬ ☐ ПОДНЯТЬ

Бизнес: ☐ Расположение: Отдельно стоящие здания

Расстояние до ближайшего города: В городе Тип недвижимости: Отдельно стоящие здания

Этаж: ☐ Этажность: ☐ Общая площадь: 90 м² Под постройки: Сдаю После 2015

Сделка: Да ☐ Оборудование: Индивидуальное электро: ☐ Ремонт: Да ☐

Описание

Состояние на фото
Ул. Изюмская
Есть земля для пользования
Свет, вода
Отдельный вход, парковка
Комиссия АН: 50%

Пожаловаться

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodam-kommercheskoe-pomeschenie-IDJ3hRj.html#d2e853b09d;promoted>

Местоположение

Красный Лиман,
Донецкая область

Продам коммерческое помещение
100 \$

☐ РЕКЛАМИРОВАТЬ ☐ ПОДНЯТЬ

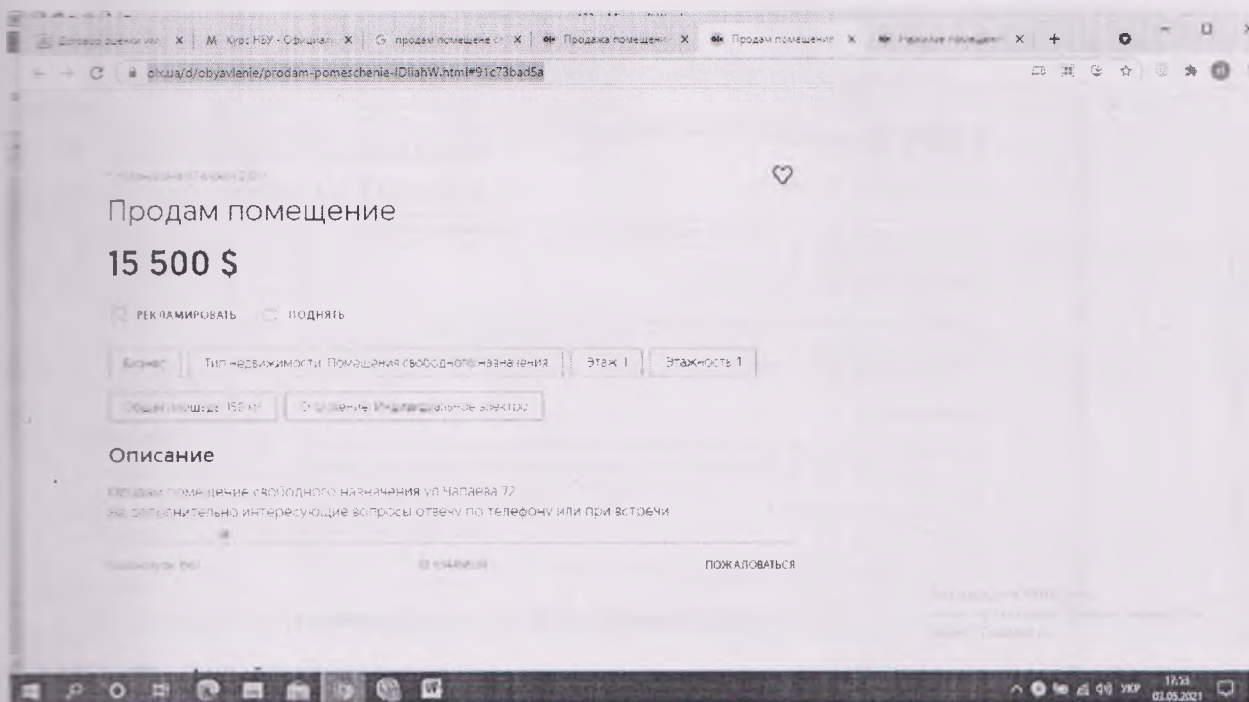
Бизнес: ☐ Расположение: Отдельно стоящие здания

адресою:8445

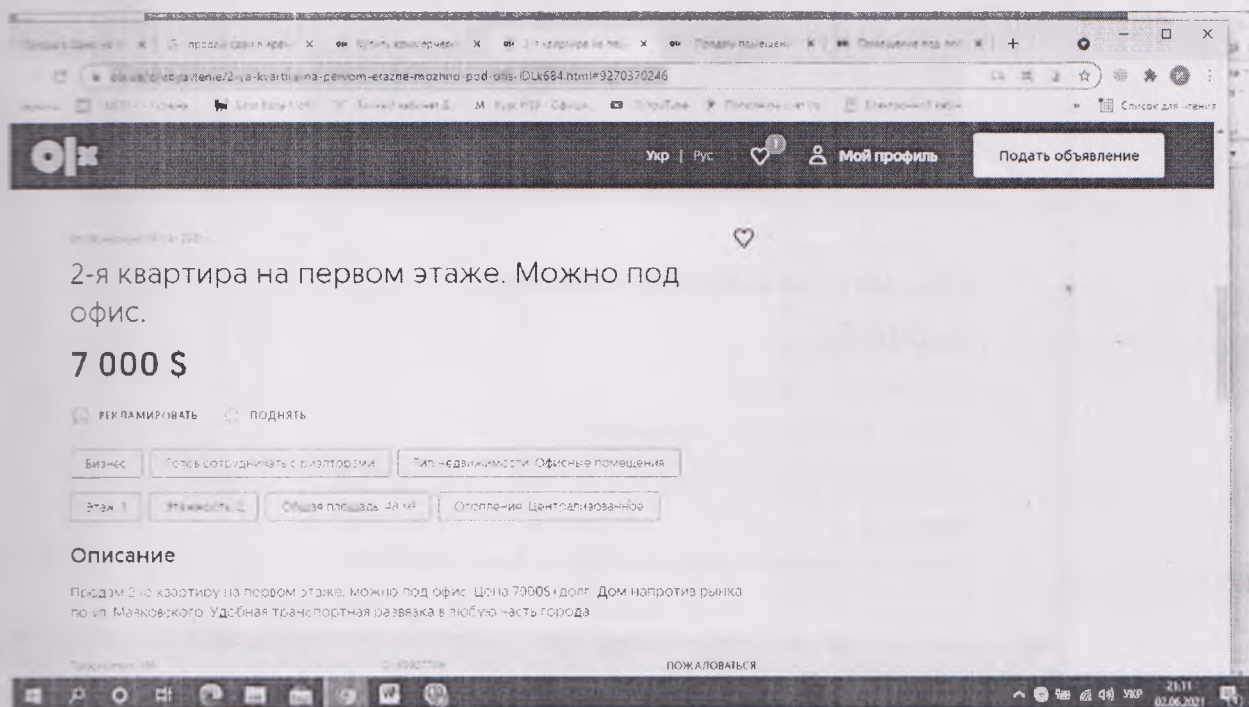
Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 145,7 кв.м., розташованого за адресою:84451

Донецька обл..

Лиманський р-н смт. Дробишеве, вул.Державна, б.94



<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/2-ya-kvartira-na-pervom-etazhe-mozhno-pod-ofis-IDLk684.html#9270370246>



<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/arenda-ofisnogo-pomescheniya-g-konstantinovka-ul-gromova-16-IDeBLUC.html#eb11fed124>

Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 145,7 кв.м., розташованого за адресою: 844
Донецька обл..
Лиманський р-н смт. Дробишеве, вул.Державна, б.94

ошибка/d/obyavlenie/prodaetsya-kommercheskoe-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-IDlqPAh.html#a2e853b09d?promoted

5 999 \$ Договорная

РЕКЛАМИРОВАТЬ ПОДНЯТЬ

Бизнес Без комиссии Готов сотрудничать с риэлторами Расположение: Жилой дом

Расстояние до ближайшего города: 6 км

Тип недвижимости: Помещения свободного назначения Этаж: 1 Этажность: 3

Общая площадь: 70 м² Сан. узл.: Да Инфраструктура (до 500 метров): Центр города


Описание

Продается помещение свободного назначения под любой вид деятельности 70 кв.м. в г. Северск. Артемовского р-на. Свет, вода подведены, есть с/у, на все счетчики. Возможна продажа готового бизнеса. Также рассмотрим продажу в рассрочку! Торг уместен. Можно сделать сеть! Есть еще такой же магазин в г. Снегдар.

Пожаловаться

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodaetsya-nezhiloe-pomeschenie-IDKmaxj.html#a2e853b09d>

ошибка/d/obyavlenie/prodaetsya-nezhiloe-pomeschenie-IDKmaxj.html#a2e853b09d



Местоположение

Артемовск, Донецкая область

Продаётся нежилое помещение

18 000 \$

РЕКЛАМИРОВАТЬ ПОДНЯТЬ

Бизнес Возможность обмена Расположение: Рынок

Тип недвижимости: Помещения свободного назначения Этажность: 2 Общая площадь: 183 м²

Описание

Продается нежилое помещение на центральном рынке. Торг уместен или обмен на авто.

Пожаловаться

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodam-pomeschenie-IDliahW.html#91c73bad5a>

адресою:84451

Заяв про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 145,7 кв.м., розташованого за адресою:84451
Донецька обл..

Лиманський р-н смт. Дробишеве, вул.Державна, б.94

Аренда офисного помещения г.
Константиновка, ул. Громова, 16

4 500 грн.

☐ ЗАКАЗАТЬ ☐ ПОДНЯТЬ

Описание

Аренда нежил. помещения за адресом: Донецька обл., м. Константиновка, вул. Громова, 16

- Хороший стан приміщення та зовнішні інженерні мережі - задовільний. Теплопостачання, електроенергія, водопостачання - міські мережі.

Положення від власника: фасадне приміщення, живий трафік

Площа: 45 м² ID: 593859226 [ПОЖАЛОВАТЬСЯ](#)

17:40 03.05.2021 21:16 02.05.2021

353b09d



12:46 03.05.2021



ЛИМАНСЬКА МІСЬКА РАДА ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ КУЛЬТУРИ І ТУРИЗМУ

84406 м. Лиман, вул. Театральна, 17а E-mail: kultura@liman.dn.ua tel: (06261) 4-14-31, 4-14-82 Факс: (06261) 4-14-31

08.06.2021 № 01/01-190

Фізичній особі-підприємцю

Антонівій І. М.

З метою виконання Закону України «Про оцінку державного та комунального майна», керуючись Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», звертаємо до Вас з проханням підготувати оцінку частин нежитлової будівлі Міського будинку культури «Сучасник» смт Дробинське, загальною площею 145,7 квадратних метрів (нежитлове приміщення площею 7,2 квадратних метра та нежитлове приміщення площею 138,5 квадратних метрів), розташоване за адресою: 84451, Донецька обл., Лиманський район, смт. Дробинське, вул. Театральна, 1а на рівні його ринкової (оціночної) вартості для цілей оренди.

Об'єкт належить Лиманській об'єднаній територіальній громаді, в особі Лиманської міської ради на праві оперативного управління відділу культури і туризму Лиманської міської ради.

Просямо підготувати звіт про оцінку майна, яке знаходиться на балансі відділу культури і туризму Лиманської міської ради, виготовлений для цілей оренди та рецензію на нього.

Додатки:

1. Сканована копія технічного паспорта на нежитлову будівлю Міського будинку культури «Сучасник» смт Дробинське.
2. Скановані копії уставних документів відділу культури і туризму міської ради.

Начальник відділу

Н.В.Роменська

Суб'єкт оціночної діяльності - оцінювач Антипов:
І.М..

84401, Україна, Донецька обл..Краматорський р-
Лиманська міська територіальна громада
м.Лиман вул..Горького, б.40
Тел.(факс) (06261) 4-15-79, (050) 175-94-98

Звіт про оцінку майна №75/21

Частина нежитлової будівлі (Літ.А-
2)Сільського будинку культури сел
Шандриголове, площею 141,6
кв.м., що розташована за адресою:

84430 Донецька обл. Лиманський р-
н с. Шандриголове вул.Гутченко,
б.167а

Замовник: Відділ культури і туризму
Лиманської міської ради Донецької області

м.Лиман 2021р.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Назва об'єкту та його коротка характеристика:	Частина нежитлової будівлі Сільського будинку культури с.Шандриголове, площею 141,6 кв.м., (Літ. А-1)
Місцезнаходження:	84430 Донецька обл.. Лиманський р-н с. Шандриголове, вул.Гутченко, 6.167а.
Власність:	Комунальна
Власник:	Лиманська міська територіальна громада
Замовник:	Відділ культури і туризму Лиманської міської громади Донецької області
Підстава для проведення оцінки:	Договір між СОД та Замовником №75/21 від 10.06.2021 р.
Правовстановлюючі документи:	Технічний паспорт на громадську будівлю №51-473 від 23.02.2012 року (нежитлова будівля).
Поточне використання об'єкта:	На дату оцінки будівля використовується за призначенням (Сільській будинок культури с.Шандриголове).
Мета оцінки:	Визначення ринкової вартості нежитлових приміщень для розрахунку орендної плати.
Призначення оцінки:	Визначена в Звіті вартість може бути використана для встановлення величини вартості майна для оренди.
База оцінки:	Враховуючи мету оцінки та умови використання її результатів, вимоги нормативних документів, особливості оцінюваного майна, застосовуються підходи, що відповідають змісту «ринкова вартість».
Застосовані підходи для оцінки:	Дохідний та порівняльний підходи.
Валюта оцінки:	Гривня. На дату оцінки 1 американський долар становив 27,17 гривень за курсом НБУ.(<a)01-<="" a="" href="https://minfin.com.ua/currency/nbu/usd/2020-">
Дата оцінки:	20 червня 2021 року.
Дата закінчення складання звіту:	20 червня 2021 року.
Ринкова вартість об'єкта оцінки (без ПДВ):	240000,00 (Двісті сорок тисяч) гривень
Суб'єкт оціночної діяльності:	Оцінювач Антипова І.М., що має Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 153/21 від 03.03.2021 р.
Оцінювач, що приймав участь у виконанні робіт з незалежної оцінки:	Антипова Ірина Миколаївна, свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів за № 6939 від 23 жовтня 2008 року.

СОД, Оцінювач

М.П.

Антипова І.М.

ВСТУП

На замовлення Виконавчого комітету Лиманської міської громади Донецької області (Замовник), Оцінювачем Антипова І.М.(Виконавець), що діє на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності № 153/21 від 03.03.2021 р., проведена незалежна оцінка частини нежитлової будівлі (Літ. А-2), площею 141,6 кв.м., що знаходяться за адресою: 84430 Донецька обл. Лиманський р-н с.Шандриголове, вул.Гутченко, б.167а та належать Лиманській міській територіальній громаді.

Мета оцінки - визначення ринкової вартості нежитлових приміщень для розрахунку орендної плати.

Функція оцінки - визначена в Звіті вартість може бути використана для розрахунку орендної плати.

Коротка характеристика об'єкта оцінки – частина нежитлової будівлі, площею 141,6 кв.м, що розташовані на першому поверсі двоповерхової будівлі. Не має окремого входу. Об'єкт оцінки – дві кімнати. Оздоблення виконано із матеріалів середньої якості матеріалів. Опалення відсутнє, водовідведення, водопостачання відсутнє. Електрика. Оздоблення стін, та стелі – панелі, фундамент – залізобетонні блоки, стіни – цегла, покрівля – металопрофіль, перекриття – залізобетонні плити, підлога – дерево, вікна – дерево, двері - дерево. Стан – задовільний, потребує поточного ремонту внутрішнього оздоблення.

Нормативне забезпечення оцінки - незалежна оцінка об'єкта оцінки та складання Звіту здійснювались відповідно до вимог міжнародних та вітчизняних стандартів оцінки об'єктів. Зокрема враховувались вимоги таких законодавчих та директивних документів:

- Закону України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.
- Національного стандарту № 1 „Загальні засади 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.
- ДБН Д 1.1-1-2000, „Правила визначення вартості будівництва”, що затверджені Наказом Держбуду України від 27.08.2000 р. за № 174 та введені в дію з 01.10.2000 р.
- Наказ №21 від 03.02.2009 р затверджений держкомітетом України по житлово-комунальному господарству «Житлові будинки. Правил визначення фізичного зносу житлових будинків».
- Листа ФДМУ від 25.10.2010 року №10-36-14537.
- Документів Державного комітету України у справах містобудування і архітектури.
- Документів про об'єкт оцінки, наданих замовником.

Оцінка проводилась на основі загальноприйнятих у світовій практиці оцінки нерухомості та бізнесу, методик і стандартів з урахуванням особливостей оцінки об'єктів нерухомості на території України.

В ході оцінки було проведено натурне обстеження об'єкта оцінки, проаналізована надана власником відповідна документація, встановлено фізичний знос елементів та конструкцій будівлі, де знаходиться об'єкт оцінки, проведено аналіз цін пропозицій на аналогічні об'єкти на ринку нерухомості Донецької області.

Оцінка об'єкта і всі обрахунки проведені станом на 20 червня 2021 року. При визначенні

вартості об'єкта за одиницю вимірювання взято гривню. На дату оцінки 1 долар США становить 27,17 гривень за курсом Національного банку України.

Даний Звіт може бути використаний для передачі об'єкта оцінки в оренду.

1. КОНФІДЕНЦІЙНІСТЬ. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, а також усіх висновків, що містяться в даному Звіті.

Даний документ призначений винятково для Замовника і не може передаватися суб'єкту оціночної діяльності іншим юридичним і фізичним особам без погодження на це Замовника.

Строк використання Звіту – 6 місяців за умов відсутності різких змін соціально-економічної ситуації в Україні, які б суттєво впливали на інвестиційну активність, вартість капіталу в Україні та інші фактори.

Замовник має право посилається на висновок, що міститься у Звіті та використовувати його виключно з вказаною у Вступі метою.

За недостовірність висновку з незалежної оцінки об'єкта суб'єкт оціночної діяльності несе цивільно-правову відповідальність відповідно до діючого законодавства України.

Замовник відповідає за точність і адекватність усієї наданої суб'єкту оціночної діяльності інформації та вказаний в наданих ним документах правовий статус об'єкта оцінки.

Оцінювач не відповідає, коли після дати оцінки виявиться, що деякі елементи чи конструкції мають істотні дефекти, але не відображені в опису об'єкта оцінки, якщо ці дефекти та недоліки об'єкта неможливо було виявити шляхом його звичайного візуального обстеження чи шляхом вивчення наданих в розпорядження оцінювачів документів.

Суб'єкт оціночної діяльності не несе відповідальність за зміну економічних, юридичних та інших факторів, які можуть виникнути після дати оцінки і вплинути на соціально-економічну ситуацію і спричинити зміну вартості об'єкта незалежної оцінки.

Замовник одноосібно несе відповідальність за всі юридичні значимі рішення, прийняті ним у зв'язку з даним Звітом і Висновком Звіту про вартість.

Звіт про оцінку майна представляє власні, неупереджені, професійні судження та висновки оцінювача стосовно вартості об'єкта оцінки і є результатом вказаного у Звіті дослідження, аналізу проведених обрахунків, зроблених допущень та вказаних обмежуючих умов.

Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний поновлювати цей Звіт після передачі його Замовнику в тому числі і у випадку змін, що можуть виникнути після його передачі, якщо ці зміни виникли не з вини суб'єкта оціночної діяльності, що приймав участь у Звіті.

2. ПРОЦЕДУРА ОЦІНКИ.

Процедура оцінки згідно зі стандартами, що використовуються, включає в себе наступні етапи:

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

3. ПРИЗНАЧЕННЯ ЦЬОГО ЗВІТУ.

Цей Звіт призначено для розрахунку орендної плати.

Викладений незалежний висновок призначений винятково для Замовника і не може передаватися Оцінювачем іншій юридичній або фізичній особі без погодження Замовника.

4. ОСОБЛИВИ УМОВИ.

Оцінювач працював у припущенні, що всі необхідні документи на право займати об'єкт власності, отримані або вони можуть бути отримані, або термін їхньої чинності може бути подовжений до ефективної дати оцінки.

Оцінювач враховував, що користувач майна має довгострокові права на користування земельною ділянкою, на якій знаходиться Об'єкт оцінки.

При проведенні оцінки використовувалась документація, надана Замовником.

5. ВИХІДНІ ДАНІ.

Вихідні дані, що використані Оцінювачем у Звіті, були отримані з надійних джерел і вважаються достовірними. Тим не меш оцінювач не може гарантувати їх абсолютну точність. У зв'язку з цим, де можливо, вказуються послання на джерело інформації.

6.ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ.

Замовник зобов'язаний захистити від відповідальності і не завдавати шкоди Оцінювачу, і за заявою оцінювача буде захищати останнього від видатків або зобов'язань, що можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їхні позови виникнуть від неправильного використання результатів оцінки, якщо н буде встановлено у судовому порядку, що вони є слідством обману, недбалості або навмисного невірної виконання Оцінювачем своїх обов'язків. Оцінювач не несе відповідальності за вірогідність титулу і прав власності Замовника на об'єкт, що оцінюється, у зв'язку з тим, що він не проводив юридичну і правову експертизу прав власності на нерухоме майно, що оцінюється.

7.ПЕРЛІК ОБМЕЖЕНЬ,ЩОДО ЗАСТСУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ ТА ПРИПУЩЕННЯ У МЕЖАХ ЯКИХ ПРОВОДИЛАСЬ 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.

Вартість об'єктів визначалась виходячи з припущення про відсутність невидимих дефектів та пошкоджень будинку і відсутності шкідливих речовин в навколишньому середовищі.

Стан об'єкту оцінки оцінювався шляхом візуального обстеження, вивчення необхідної технічної документації, планів і специфікацій.

Вся інформація, що надана Замовником та підтверджена документально, приймалась як достовірна. Юридична експертиза наданої документації Оцінювачем не проводилася.

Інформація про рівень ринкових цін, що використана для даної оцінки, вважається правдивою.

Оцінювач особисто оглянув об'єкт оцінки.

8.ДОДАТКОВА РАБОТА.

Угодою і цим Звітом Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання або бути присутнім у суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки, якщо тільки немає попередньої і не буде наступної угоди на це. Оцінювач не несе відповідальності за поновлення зазначеної роботи у випадку будь-яких змін після дати надання експертного висновку Замовнику.

9. НЕВИДИМИ ДЕФЕКТИ І ПОШКОДЖЕННЯ.

Оцінювач не несе відповідальності за стан структур, що неможливо побачити в звичайного обстеження або за допомогою розгляду планів і специфікацій, бо Оцінювач проводив технічну експертизу об'єктів, що оцінюються.

10. ІНШІ УМОВИ.

Оцінювач працює з припущенням щодо відповідального володіння і компетенції управління активами, об'єктами власності або діловими інтересами, що порушують цей Інформація, отримана з інших джерел, вважається, правдивою, однак Оцінювач не гарантує будь-якої форми факт її вірогідності.

11. ОСНОВНІ ВИЗНАЧЕННЯ. ТЕРМІНОЛОГІЯ

Визначення та поняття, що використовуються у Звіті, розуміються у значеннях встановлених в Національних стандартах № 1 та № 2.

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

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

Валовий дохід - сукупні грошові надходження, які очікуються від використання нерухомого майна.

Вартість - еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.

Вартість відтворення - визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту 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 рівноцінним заміною.

Вартість реверсії - вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає після закінчення прогнозного періоду.

Вихідні дані - документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки.

Грошовий потік - сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки.

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

Дисконтування - визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням вартості, яка прогнозується на майбутнє.

Економічний (зовнішній) знос - знос, зумовлений впливом соціально-економічних та екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

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

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 (або) простір над та під нею висотою і глибиною.

необхідні для здійснення земельних поліпшень.

Земельне поліпшення - результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень 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 (зміну рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

Знос (знецінення) - втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній).

Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним.

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав - встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього.

Ймовірна сума грошей - найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець.

Метод оцінки - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

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

Необ'єктивна оцінка - оцінка, яка ґрунтується на явно неправдивих вихідних даних, навмисно використаних оцінювачем для надання необ'єктивного висновку про вартість об'єкта оцінки.

Непрофесійна оцінка - оцінка, проведена з порушенням кваліфікаційних вимог, що визначаються законодавством про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність.

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

Неякісна (недостовірна) оцінка - оцінка, проведена з порушенням принципів, методичних підходів, методів, оціночних процедур та (або) на основі необґрунтованих припущень, що доводиться шляхом рецензування.

Об'єкт оцінки - нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством.

Об'єкт порівняння - подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.

Операційні витрати - очікувані витрати власника, пов'язані з одержанням валового доходу від використання нерухомого майна. До операційних витрат не відносяться витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, одержаного від такого використання нерухомого майна, єдиного податку, фіксованого податку.

Оціночна вартість - вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних.

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

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

Поточна вартість - вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки.

Приміщення - частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, що забезпечують можливість входу і виходу.

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

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 примусу.

Строк експозиції - строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений на продаж на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалістю, якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів.

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

Чистий операційний дохід - прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми.

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.

12. МЕТОДОЛОГІЯ НЕЗАЛЕЖНОЇ ОЦІНКИ

При визначенні вартості об'єкта нерухомості загальноприйнятими у світовій практиці вважаються наступні основні підходи до незалежної оцінки:

- порівняльний підхід (підхід аналогів продажу);
- витратний підхід;
- дохідний підхід (підхід, що базується на капіталізації доходу).

Кожний із зазначених підходів приводить до одержання певних цінових характеристик об'єкта. Порівняльний аналіз при узгодженні результатів оцінки дає змогу зважити переваги та недоліки кожного з використаних підходів і встановити остаточну ринкову вартість об'єкта на основі даних того підходу чи підходів, які на думку оцінювачів є найбільш надійними.

12.1. Порівняльний підхід

Порівняльний підхід (підхід аналогів продажу), який називається також ринковим підходом чи методом ринкової інформації, ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та пропорційності. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.

12.2. Витратний підхід

Даний підхід базується на тому, що інвестор, виявляючи належну розсудливість, заплатить за об'єкт нерухомості більшу суму ніж та, за яку він зможе придбати відповідну ділянку під забудову і побудувати аналогічний за призначенням об'єкт в доступний час за істотних затримок.

Даний підхід оцінки приводить до об'єктивних результатів, якщо можливо

оцінки шл
елемента

встановити величину вартості земельної ділянки під забудову, відновної вартості чи вартості заміщення земельних поліпшень та визначити знос об'єкта оцінки при умові відносної рівноваги попиту і пропозиції на ринку нерухомості.

12.3 Дохідний підхід

равила оці
ання вар
нку подіб
я прове
зсудливо

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

тавлени
і трива
но, кіль

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

12.4 Узгодження даних та остаточне визначення вартості

ання об

Узгодження результатів оцінки, які отримані із застосуванням підходів відповідно до п. 21 Національного стандарту № 2 „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 використовується під час проведення оцінки”.

технічн

В кожній конкретній ситуації, результати отримані по кожному проведеному підходу можуть відрізнятися один від одного.

ю перв

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

вій пра

13. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єкт оцінки представляє собою частину нежитлової будівлі (Літ. А-2), площею 141,6 кв.м., що розташовані на першому поверсі двоповерхової будівлі, яка є комунальною власністю Лиманської міської територіальної громади. Об'єкт оцінки знаходиться за адресою: вул. Гутченко, б.167а с. Шандриголове, Лиманський р-н Донецької області.

рактер

и перев

ь об'єк

13.1. Місцезнаходження та історія

Красний Лиман(до 1938 року- селище Лиман) - місто обласного підпорядкування. Територія міста-19,6 кв.км., населення до 30000 чоловік. Місто розташоване в хвойному лісовому масиві, поблизу ріки Сіверський Донець.

ім підх

та поп

ного ма

Красний Лиман-центр Лиманської міської територіальної громади, площа якого 1,2 тис. кв. км, населення до 550000 чоловік.

Зайнятість більшої частини населення міста забезпечують залізничні підприємства, підприємства соціально-побутової сфери та харчової промисловості.

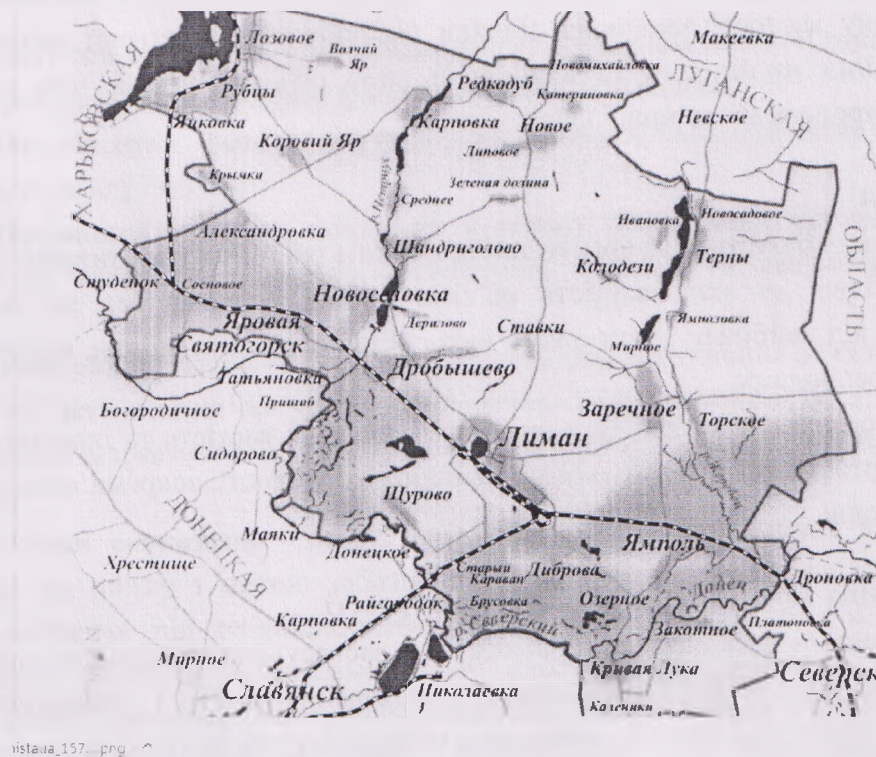
цivism

відпо

ний ча

ливо

Об'єкт оцінки розташований в селі Шандриголове в середині вулиці Гутченко. Рельєф місцевості рівний. Прилегла територія упорядкована.



Місце розташування об'єкта оцінки – серединна частина села Шандриголове. Найб. оточення може бути охарактеризоване як територія, забудована здебільшого житловими одноповерховими будинками. У безпосередній близькості від об'єкта оцінки знаходяться торговельні підприємства, школа, старостинський округ, церква.

Відстань від об'єкта оцінки до:

1.	Центру селища	0 км
2.	Залізничного вокзалу м.Лиман	16км
3.	Автовокзалу м.Лиман	16км
4.	Аеропорту м.Донецьк	150км
5.	Морського порту м.Маріуполь	240 км

Незважаючи на те, що забудова району велася в переважній більшості у 50-70-ті роки, практично усі фасадні будинки знаходяться у задовільному стані.

Нежитловий двоповерховий будинок фасадний, розташований у першому ряду будівель. Підхід (під'їзд) здійснюється з вулиці Гутченко.

В нежитловій будівлі розташовані: Сільський будинок культури с. Шандриголове.

Об'єкт оцінки – частина нежитлової будівлі площею – 141,6 кв.м., розташовані на першому поверсі двоповерхової нежитлової будівлі. Об'єкт дві кімнати, не має окремого входу.

Вплив несприятливих екологічних факторів не встановлений. Стан елементів конструкції об'єкта оцінки та прилеглих до нього будинків та споруд, свідчать про те що стан ґрунту задовільний. обвальних та інших несприятливих для об'єкта оцінки факторів не спостерігається.

13.2. Опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних

Для проведення оціночних робіт, в ході ідентифікації та оцінки майна отримано:

- Лист Відділу культури і туризму Лиманської міської ради Донецької області №01\01-189. 08.06.2021 року
- Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб;
- Копія Технічного паспорту на громадську будівлю №51-473 від 23.02.2012 року;

- Візуальний огляд та фотографування, проведене Оцінювачем.

Аналізуючи зібрані та використані вихідні дані під час проведення незалежної оцінки, Оцінювач вважає: вся інформація технічного, економічного характеру, що надана Замовником в письмовій формі та підтверджена документально, приймалась як достовірна; інформація, отримана з інших джерел і використана для даної оцінки вважається правдивою. Розбіжностей, невідповідностей або протиріч між реальним об'єктом та його параметричними характеристиками, наданими в документації, не виявлено.

13.3. Технічна характеристика

Основні конструктивні елементи та дані про інженерне обладнання приведено в наступній таблиці:

Таблиця 1

<i>Загальна характеристика будівлі</i>		
1.	Рік побудови	1968
2.	Група капітальності	II
3.	Кількість поверхів у будинку	2
4.	Фундаменти	Залізобетонні блоки
5.	Стіни та перегородки	Цегляні
6.	Покрівля	Металопрофіль
7.	Перекриття	Залізобетонні плити
8.	Технічний стан будівлі	Задовільний
<i>Характеристика об'єкту оцінки</i>		
1.	Поверх	1
2.	Загальна площа	870,5
3.	Оцінювана площа	141,6 кв.м.
4.	Висота	6,6 м
5.	Підлога	Дерево
6.	Електропостачання	Так
7.	Водопостачання	Відсутнє
8.	Каналізація	Відсутня
9.	Опалення	Відсутнє
10.	Отвори (вікна, двері)	Дерево
11.	Внутрішнє оздоблення	Панелі, підвісні плити.
12.	Загальний стан приміщень	Задовільний.

14. ВИБІР МЕТОДОЛОГІЇ ОЦІНКИ

Визначення ринкової вартості частини нежитлової будівлі, площею 141,6 кв.м., відбудеться із застосуванням 2-х основних підходів: дохідний, порівняльний.

Витратний підхід

Застосовується для оцінки спеціалізованого майна або майна, ринок продажу якого нерозвинений. До спеціалізованого відносять майно, що, як правило, не був самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність і цінність у складі цілісного майнового комплексу.

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

Дохідний підхід

Відповідно до Національного стандарту №1, в разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного майна.

Порівняльний підхід

Відповідно до Національного стандарту №1, інформація про продаж та пропонування подібного майна повинна відповідати наступним критеріям:

- методи проведення оцінки, що застосовуються під час визначення ринкової вартості об'єкта оцінки в разі використання порівняльного підходу, повинні ґрунтуватися на результаті аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно.
- Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропонування) подібного майна, достовірність якої не викликає сумніву в Оцінювача. У разі відсутності або недостатності зазначеної інформації у Звіті про оцінку майна зазначається, якою мірою це вплинуло на достовірність висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки.

Відповідно до абзацу першого пункту 6 Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. за №1442 та згідно інструктивного листа від березня 2005 р. №10-36-2562 «Роз'яснення щодо використання Національного стандарту «Оцінка нерухомого майна», затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. за №1442.» - витратний підхід для оцінки земельних поліпшень доцільно застосовувати, якщо ринок купівлі-продажу або оренди подібного нерухомого майна є обмеженим, тобто відсутні достатньо репрезентативні вихідні дані або інша інформація про подібні об'єкти, що не дає змоги застосовувати дохідний (або) порівняльний підходи для отримання достовірного результату ринкової вартості об'єкта оцінки. Витратний підхід застосовується також для оцінки спеціалізованого нерухомого майна (земельних поліпшень), у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, спеціалізованих передавальних пристроїв тощо.

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

Об'єкт оцінки не відноситься до спеціалізованого майна, ринок купівлі-продажу та оренди земельних поліпшень розвинений помірно, тому вважаю доцільним для розрахунку використати порівняльний та дохідний підходи.

15. АНАЛІЗ ФІЗИЧНОГО СТАНУ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

15.1. Процес визначення фізичного зносу конструктивних елементів

Фізичний знос – це знос, що обумовлений частковою чи повною втратою первинних технічних і технологічних властивостей об'єкта оцінки.

В залежності від умов використання об'єкта необхідно розрізняти два основних види фізичного зносу: нормальний і природний, фізичний знос та індивідуальний фізичний знос.

Процес визначення фізичного зносу включає в себе вивчення технічної документації, проведення візуального огляду з використанням необхідних замірів та аналіз технічного стану конструктивних елементів тощо.

Оцінка фізичного зносу складається з наступних кроків:

а) процент зносу конструктивних елементів визначаємо за формулою:

$$\Phi_z = (C_i \cdot I_z) / 100\%, \text{ (5) де}$$

Φ_z – розмір середньозваж. фізичного зносу конструктивного елемента об'єкта оцінки, %;

C_i – питома вага конструктивного елемента до загального зносу приміщень;

I_z – процент зносу конструктивного елемента в залежності від його технічного стану.

б) розрахунок фізичного зносу в цілому, як суми зносу окремих його конструктивних елементів.

В даному звіті аналіз технічного стану конструктивних елементів об'єкта оцінки виконується у відповідності з «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», затверджених держкомітетом України по житлово-комунальному господарству наказом №21 від 03.02.2009 р. Основою його проведення є натурні обстеження.

Відсоток фізичного зносу конструктивного елемента в рамках нормативного інтервалу визначається наступним чином:

- При наявності в елементі всіх видів зносу приймається максимальне значення зносу;
- При наявності в елементі тільки одного зносу приймається мінімальне значення зносу;
- При наявності декількох при знаків зносу – знос визначається шляхом інтерполяції в залежності від характеру руйнувань.

Процент зносу по «іншим роботам» приймаю середнім по об'єкту в цілому, що визначається як сума визначеного зносу по конструктивним елементам.

15.2. Визначення фізичного зносу об'єкта оцінки

Оцінка фізичного та функціонального стану Об'єкту здійснювалась по результатах натурального обстеження та візуального огляду приміщення, яке було проведене 10 січня 2020 року. При обстеженні оцінювач керувався "Правилами визначення фізичного зносу житлових будинків", "Методикою визначення фізичного зносу громадських будівель", а також довідниками та матеріалами вітчизняних та зарубіжних дослідів в області технічної експертизи громадських будівель і споруд.

Висновок про фізичний та функціональний стан Об'єкту складений на базі класифікаційного аналізу виявлених очевидних дефектів і пошкоджень конструктивних елементів, які впливають на стійкість Об'єкту безпосередньо, які не потребують спеціальних апаратних і технічних засобів знаходження і методів діагностики. При відсутності видимих ознак пошкоджень і дефектів, або їх неможливості для застосування каліброваних таблиць оцінка зносу може здійснюватися на базі емпіричних залежностей.

Під фізичним зносом конструкцій або будівель в цілому мається на увазі погіршення технічного стану в процесі експлуатації (втрати первісних експлуатаційних, механічних, тепло - та водозахисних якостей) в результаті впливу природно-кліматичних факторів і життєдіяльності людей. При цьому проходить відповідна втрата вартості будівель або окремих його приміщень.

Приблизна шкала оцінки зносу елементів будівлі.

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту
21-40	Задовільний	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту
61-80	Ветхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій
81-100	Непридатний	Елементи будинку знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані

Об'єкт оцінки збудований у 1968 році минулого століття. Група капітальності - 2-а. С нормативний строк служби нежитлових будівель 2-ї групи капітальності становить 125 років. Фактичний строк використання об'єкту оцінки біля 52 років.

Оцінювач по результатам огляду об'єкту в натурі оцінює технічний стан нежитлових будівель «Задовільний», такий, що «Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, який найдоцільніший на цій стадії».(таблиця 3), та становить 40%, таким чином. коефіцієнт залишкової придатності становить 0,60%.(1-0/100).

В додатках відображені фотоматеріали, на яких відображено стан оцінюваного майна

Процес та результат визначення фізичного зносу виконані у відповідності з нормами професійної діяльності оцінювача.

15.3. Визначення загального показника зносу об'єкта оцінки

Як відомо, крім фізичного зносу, об'єкти нерухомості можуть мати функціональний та економічний знос.

Функціональний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою першочисельних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

Економічний (зовнішній) знос - знос, зумовлений впливом соціально-економічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

В даному випадку розрахунок функціонального та економічного зносу проводиться на підставі відсутності відповідних даних, об'єкт оцінки, розташований у невеличкій селищі(чисельність біля 1,0 тис.чол.), розташованому за 50км від м.Краматорськ, тож залишкова вартість об'єкта оцінки буде рівною залишковій фізичній придатності, тобто 0,60.

16.АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Термін «кращого і найбільш ефективного використання», який має місце в даному випадку визначається як імовірне і дозволене законом використання вільної земельної ділянки або зв'язки на ній будівлі з найкращою віддачею, при цьому необхідними є умови фізичної можливості певного забезпечення та фінансової доцільності такого роду дій.

Під поняттям «краще і найбільш ефективно використання» розуміється, поряд з вигодою для власника нерухомості, особлива суспільна вигода і зв'язується з завданнями розв'язання суспільства, і, що визначення «кращого і найбільш ефективного використання» є результатом судження оцінювача на підставі його аналітичних знань, тим самим виявляє лише думку, безумовний факт. В практиці оцінки нерухомості положення про «краще і найбільш ефективно використання» являє собою передумову для подальшої оцінки вартості.

При визначенні варіантів «кращого і найбільш ефективного використання» об'єкта оцінки

виділяються чотири основних критерії аналізу:

1) фізична можливість – фізична можливість зведення споруди з метою кращого і найбільш ефективного використання на досліджуваній ділянці;

2) допустимість з точки зору законодавства – характер використання, що припускається, не суперечить законодавству, яке обмежує дії власника ділянки;

3) фінансова доцільність – допустимий з точки зору закону порядок використання об'єкту повинен приносити чистий прибуток власнику ділянки;

4) максимальна продуктивність – крім одержання чистого прибутку як такого краще і найбільш ефективне використання має на увазі або максимум чистого прибутку власника, або досягнення максимальної вартості самого об'єкту.

Враховуючи місцезнаходження та фізичні характеристики нежитлових приміщень, їх економічну життєдіяльність та призначення, наявність зручних під'їзних шляхів оцінювач дійшов до висновку, що найбільш ефективним є комерційне використання (спортивні зали). В результаті такого використання майна його вартість є максимальною. Цей варіант є технічно можливим (конструктивні особливості будівлі цілком відповідають її можливому функціональному призначенню), дозволеним (Оцінювач виходить з припущення юридичного дозволу на використання об'єкту оцінки за вищевказаним призначенням) та економічно доцільним (потребує фінансових вкладень).

17.АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Ринок нерухомості – сектор національної ринкової економіки, що представляє собою сукупність об'єктів нерухомості, економічних суб'єктів що оперують на ринку, процесів функціонування ринку в тому числі процесів виробництва, споживання, обміну об'єктів нерухомості та управління ринком та механізмів забезпечуючи функціонування ринку.

У відповідності до приведеного постулату, структура ринку вміщує в себе:

- об'єкти нерухомості;
- суб'єкти ринку;
- процеси функціонування ринку;
- механізми (інфраструктуру) ринку.

Для цілі аналізу ринку та управління його створення и розвитку об'єкти нерухомості необхідно структурувати, тобто виділити в ті чи інші однорідні групи. В законодавчих, нормативних, методичних актах і документах використовується класифікація об'єктів по різних основах: по фізичному статусу, призначенню, якості, місце розташуванню, розміру, виду нерухомості (приналежністю на право власності), юридичному статусу (приналежністю на право використання).

Інформація по кожному об'єкту нерухомості вміщує як основні ціноутворюючі, так і технічні характеристики, характер та умови угоди. В першу чергу дані класифікують по секторам ринку – первинний, вторинний.

Первинний ринок нежилої нерухомості в Донецькій області почав формуватися в 1995 році, коли активізувались процеси малої приватизації. Основними об'єктами купівлі-продажу були невелику підприємства роздрібної торгівлі, громадського харчування, сфери послуг, місцевої промисловості. Як правило приватизація проходила шляхом без конкурентного викупу державного і комунального майна колективом орендарів або товариством покупців з врахуванням вартості невід'ємних поліпшень виконаних із власних заощаджень орендарів, що не дозволяло адекватно враховувати істинну цінність об'єктів нерухомості. По первинному ринку була зібрана інформація об об'єктах нерухомості державного та комунального майна, вказана вартість 1 кв. м. об'єкту, по якій укладались угоди оренди і викупу (вартість вказана без ПДВ), в тому числі ціна

продажу на конкурсній основі державного майна при відчуженні

На вторинному ринку, крім операцій добровільного продажу, в базі представлена інформація по операціям банківської застави, вимушеного продажу в процесі банкрутства підприємств по податковій заставі.

Різносторонній характер вихідної інформації дозволяє провести аналітичний аналіз аспектам:

- структура первинного та вторинного ринку по призначенню об'єктів, по розташуванню;
- структура окремих секторів ринку по розміру площ, фізичному та технічному конструктивному рішенню;
- вплив на ціну продажу окремих споживчих та технічних характеристик;
- порівняння цін на аналогічні об'єкти в зв'язку із способом продажу (відчуження).

В зв'язку з відсутністю повної достовірної інформації щодо угод відчуження об'єктів нерухомості на вторинному ринку не має можливості провести класифікацію по всім параметрам, тому в таблиці 4. в цілому представлені усереднені показники.

Таблиця № 4. Ціни на нерухомість на первинному та вторинному ринку м. Лиман.

Показник вартості	Комерційна нерухомість (магазини)		Не житлова нерухомість (офіси)		Нежила нерухомість (оренда)	
	Центр	Периферія	Центр	Периферія	Центр	Периферія
Мінімальна вартість 1 м ² , грн	2700	1000	2700	1000	50	10
Середня вартість 1 м ² , грн	8000	2000	5000	2000	70	30
Максимальна вартість 1 м ² , грн	13000	2700	8100	2700	100	50

Аналіз ринку нерухомості у селі Шандриголове оцінювач не проводив, з причини відсутності даних у цьому населеному пункті. Коригування для населеного пункту Шандриголове, на думку оцінювача може становити на 10%-30% нижче, в порівнянні з містом Лиман.

18. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОЦІНЮВАНОВОГО МАЙНА

18.1 Визначення ринкової вартості оцінюваного майна доходним підходом

18.1.1. Визначення ставки оренди

Розрахунок вартості об'єкта оцінки в рамках доходного підходу базується на можливості отримання доходу власником від володіння об'єктом оцінки. Оскільки в даному Звіті об'єктом оцінки є нежитлові приміщення громадської будівлі (об'єкт нерухомості), можливий дохід від володіння таким об'єктом може бути в вигляді грошових потоків від здачі в оренду.

Так як найбільш ефективним використанням об'єкта оцінки є його використання в комерційних цілях, в процесі виконання оціночних процедур були проаналізовані подібні нежитлові приміщення на предмет визначення рівня орендних ставок.

В процесі аналізу були використані печатні та електронні ЗМІ. Оцінювачем були взяті якості аналогів комерційні приміщення у місті Лиман, та населених пунктах розташованих в радіусі 50 км.

З метою розрахунку середнього розміру орендної плати, підібрано чотири об'єкти порівняння (оголошення надані в додатках), що є подібними за своїми характеристиками місцезнаходженням, технічним станом, інженерними мережами тощо. Враховуючи вірогідне зниження ціни за рахунок торгу (умови ринку, неплатоспроможність населення тощо), доб

технічний стан приміщень, будівель, наявність опалення, приймається орендна ставка, розрахована як середня величина між орендними ставками, що склалися для аналогічних за функціональним призначенням об'єктів в даному регіоні:

Таблиця 1

1	Найменування об'єкту порівняння, його адреса	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення
1	2	3	4	5	6
2	Дата експозиції	Червень 2021	Червень 2021	Червень 2021	Червень 2021
3	Місцезнаходження	м. Бахмут	м. Слов'янськ	м.Краматорськ	м.Константинівка вул..Громова
4	Джерело інф-ції (АН)	https://www.olx.ua/	https://www.olx.ua/	https://www.olx.ua/	https://www.olx.ua/
5	Функціональне признач.	Комерційне	Комерційне	Комерційне	Комерційне
6	Фізичний стан	задовільний	задовільний	Задовільний, ремонт	Задовільний,ремонт
7	Загальна площа, кв.м.	226,0	240,0	225,0	45,0
8	Вартість оренди за 1 кв.м, без ПДВ, грн.	66,0	60,0	70,0	100,0
9	Коригування на торг	0,90	0,90	0,90	0,90
10	Коригування на місцезнаходження	0,70	0,70	0,70	0,70
11	Поправлення на технічний стан будівлі	1,00	1,00	1,00	1,00
12	Коригування на технічний стан внутрішнього оздоблення	0,95	0,95	0,90	0,90
13	Поправка на наявність інженерного обладнання в приміщеннях	0,90	0,90	0,90	0,90
14	Скорегована вартість, грн.	34,00	32,00	36,00	49,00
15	Середнеарифметичне зн.	35,00			

Визначене значення приймаю в якості розрахункового.

Пояснення, щодо застосованих коригуючих поправок:

1. Визначення *вартісного значення поправки на ціну пропозиції* приймається відповідно до проведеного аналізу ринку нерухомості (Згідно маркетингових досліджень експертів-оцінювачів), доб

та даних ріелторських компаній) [14,17,28]. В результаті такого дослідження встановлено чіткої інтерпретації щодо величини такої поправки не існує, але вона коливається в межах 20% і навіть більше. Враховуючи вид угоди (оренда), бажання продавця (посередника) швидше здати приміщення, попит та кризу на ринку нерухомості, конкуренцію, нестабільність економіки і т.д., Оцінювач дійшов до висновку, що найбільш справедливою поправка, що рівна 10% ($K_{\text{торг}}=0,90$). Застосовується.

2. Визначення *вартісного значення поправки на технічний стан* здійснюється з урахуванням технічного стану (добрий, задовільний, незадовільний, ветхий та аварійний), виконання основними конструктивними елементами своїх функцій, що визначається в межах 20% від вартості пропозиції 1 кв.м. На віднесення об'єктів-аналогів до певної групи впливають приблизний розмір фізичного зносу, ступені виконаних робіт по ремонту та оздобленню. такої поправки визначається експертним шляхом, що враховує фізичний знос об'єктів оцінюваних, об'єктів порівняння, ціни на будівельні матеріали та роботи спеціалізованих організацій. розраховується ставка оренди за 1 кв.м. в місяць, доцільним є застосування відносної поправки враховує розмір фізичного зносу кожного об'єкта. Стан будівель аналогів та оцінюваної будівлі однаковий. Поправки на технічний стан застосовуємо ($K_t=0,95-0,90$).

3. Визначення *вартісного значення поправки на місцезнаходження* здійснюється з урахуванням адміністративного значення (типу підпорядкування), віддаленості від обласного центру (м. Краматорськ) та положення об'єкту оцінки в межах міста. Величина поправки коливається від -30% до 0%. Така поправка обумовлюється підбором об'єктів порівняння, що знаходяться в районних центрах нерухомості. Віднесення міст до певної групи зумовлено такими основними факторами, як площа території, щільність населення, кількість сіл та сіл міського типу, розташованих на території району тощо. Оскільки їх вплив є досить незначним при формуванні ціни на ринку не в усіх випадках.

Оскільки транспортна розв'язка від обласного центру до обраних територіальних одиниць є доброю та доступною, поправка щодо віддаленості застосовується.

Оцінювач дійшов до висновку, що найбільш справедливою буде поправка, що рівна 10% ($K=0,70$). Застосовується.

4. Визначення *вартісного значення поправки на дату експозиції*. Оскільки до угод приймаються діючі оголошення щодо оренди подібних об'єктів, вважається, що стан цін на ринку нерухомості від дати експозиції до дати оцінки є незмінним. Поправка не застосовується.

Отже, ставка оренди за 1 кв.м. для оцінюваного об'єкта (з округленням до цілого числа) становить **35,00 грн. /кв.м** з врахуванням ПДВ.

18.1.2 Визначення потенційного валового доходу

Потенційний валовий дохід (ПВД) – це дохід, який можна отримати від нерухомості за 100 %-му використанні без врахування витрат та витрат. ПВД залежить від площі об'єкта доходу, площі нерухомості та встановленої орендної ставки і розраховується за формулою:

$$ПВД = S * Ca, (9), \text{ де:}$$

S – площа об'єкта оцінки, кв.м.;

Ca – орендна ставка за 1,0 кв.м.

Ринкова ставка орендної плати коливається в залежності від витрат, які, згідно з договором оренди, діляться між орендодавцем і орендаром. Так, наприклад, найбільше значення орендної плати встановлюється в випадку, коли орендодавець бере на себе витрати, пов'язані з охороною та обслуговуванням приміщень. Хоча, в основному, такі витрати несе орендар.

В даній роботі за одиницю часу прийнято рік, тож прогнозований валовий потік доходів

оренди об'єкта оцінки за відповідний період часу визначається за формулою:

$$ПВД = (S * Ca) * 12, (10), \text{ де:}$$

$(S * Ca)$ – щомісячні орендні платежі, гривень;

12 – термін оренди оцінюваного майна, місяці.

Розрахуємо розмір потенційного валового доходу за рік:

$$141,6 \times 35,00 \times 12 = 59472,00 \text{ (гривень, з ПДВ).}$$

Дійсний валовий дохід - потенційний валовий дохід, що скоригований на рівень можливого заповнення площ та потенційних втрат від невиконання умов сплати орендної плати, зміни орендарів.

З огляду на існуючий на ринку потенційний спад попиту на комерційні приміщення, можна прийняти рівень можливого незавантаження площ та потенційних втрат від невиконання умов сплати орендної плати до 3-х повних місяців на рік (24%).

$$ДВД = ПВД - 24\%;$$

$$ДВД = 59472 - (59472 \times 24 / 100) = 45199,00 \text{ грн.}$$

18.1.3 Визначення дійсного валового доходу

Дійсний валовий дохід (ДВД) визначається як різниця між ПВД і втратами від недобору орендної плати. Найчастіше такі втрати обумовлені необхідністю маркетингового періоду, на протязі якого орендодавець шукає потенційного орендарів, веде попередні переговори, заключає договір оренди. По відношенню до об'єкта оцінки, необхідно відмітити, що орендар вже існує, а маркетинговий період практично відсутній. Тож, значення дійсного валового доходу буде рівним значенню потенційного валового доходу.

18.1.4 Визначення чистого операційного доходу

В оціночній практиці чистий операційний дохід (ЧОД) визначається як ДВД від об'єкта встановленості після відрахування операційних витрати, необхідних для підтримки необхідного рівня доходів.

Операційні витрати діляться на:

- Умовно-постійні, їх розмір не залежить від міри експлуатаційної завантаженості об'єкта і рівня наданих послуг (наприклад, страхові платежі);
- Умовно-змінні, чи експлуатаційні, їх розмір залежить від міри експлуатаційної завантаженості об'єкта і рівня наданих послуг. Основними статтями таких витрат є зарплати і премії обслуговуючому персоналу, витрати на утримання об'єкта (оплата послуг охоронній та протипожежній службам, обслуговування прилеглої території), витрати на управління, представницькі витрати, витрати на рекламу, банківські послуги, транспортна витрати;
- Витрати на заміщення, або резервні. До цієї групи відносяться витрати на періодичну заміну швидкозношуваних компонентів покращень (крівля, покриття підлоги, санітарно-технічні прилади та електроарматуру).

Оскільки вважається, що операційні витрати оплачуються орендаром, величина ЧОД прирівнюється до розміру ДВД.

18.1.5 Розрахунок ставки капіталізації

Розрахунок ставки капіталізації проводиться на основі кумулятивного методу, що передбачає визначення відсоткової ставки з використанням без ризикової ставки в якості базової (як альтернативне інвестування капіталу). До базової ставки додаються необхідні компенсації за ризик, низьку ліквідність і специфічні ризики, властиві як галузі, так і оцінюваному об'єкту

нерухомості.

В якості норми капіталізації прийнято середнє значення безризикових ставок по валютним депозитним операціям (в доларах для фізичних осіб), оголошеними комерційними банками в Україні. Джерелом інформації є сайт Інтернету <http://www.finance.com.ua> (див. додаток до Звіту). Таким чином, аналізуючи дану інформацію, приймаємо середню конкурентну базову ставку по депозитам в доларах США на рівні **10,0 %**, а в якості ризику зміни базової ставки – стандартне відхилення **1,0-5,0 %**. До даної ставки додаються премії, що виражають уявлення та очікування інвесторів про справедливую компенсацію за ризик вкладень в об'єкт інвестицій.

Розрахунок ставки капіталізації приведено в таблиці :

Визначення ставки капіталізації

Складові ставки капіталізації	Рекомендований (типовий) інтервал значень, %	Прийняте значення
1	2	3
Безризикова ставка доходу на капітал – відображає гарантований дохід, що може бути отриманий від інвестицій з низьким рівнем ризику.	-----	10,0
Компенсація ризику зміни базової ставки (існує ризик зменшення відсоткових ставок по депозитам)	-----	1
Компенсація розходжень в ліквідності вкладень (терміновий продаж об'єкту нерухомості призводить до зменшення його вартості іноді до 20%, в той час, коли з депозитного рахунку втрачаються лише відсотки).	0-5	2
Компенсація відмінностей в інвестиційній окупаємості (по термінам, рівню ризику і дохідності база для порівняння – депозитні вклади для фізичних осіб)	0-5	3
Компенсація інфляційних очікувань	-----	-
Всього:		16,0

Таким чином, ставка капіталізації складає 16,0% чи коефіцієнт капіталізації дорівнює 1,16.

18.1.6 Розрахунок вартості оцінюваного майна

Вартість об'єкта оцінки визначимо за формулою (4). Значення вартості об'єкта оцінки розраховане в рамках доходного підходу (без ПДВ) складе:

$$45199,00 / 0,16 = 280000 \text{ грн.}$$

Вартість об'єкта оцінки – нежитлових приміщень, загальною площею 141,6 кв.м розташованих в двоповерховій нежитловій будівлі (Літ.А-2) за адресою: 84430 Донецька обл. Лиманський р-н, с.Шандриголове вул.Гутченко,б.167а, розрахована в рамках доходного підходу,

**склала без ПДВ (з округленням до цілих, гривень):
280000,00 (Двісті вісімдесят тисяч) гривень.**

18.2 Розрахунок вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом

Вартість об'єктів оцінки визначалась в порівнянні з ціною продажу подібних (аналогічних) об'єктів. Оскільки ціна продажу в більшості випадків відома лише учасникам правочину (продати чи купити), до розгляду береться ціна пропозиції об'єктів-аналогів.

При визначенні вартості з точки зору порівняння цін пропозицій були зроблені наступні кроки:

Зібрано та проведений аналіз інформації про пропонування подібного нерухомого майна. Визначені об'єкти порівняння, які наведені в незалежних порталах в Інтернеті. Прове-

зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни пропонування об'єктів порівняння.

Проведено узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння.

Пояснення, щодо застосованих коригуючих поправок:

1. За одиницю порівняння взято 1 кв.м. загальної площі об'єктів порівняння.
 2. Визначення *вартісного значення поправки на ціну пропозиції* приймається відповідно до проведеного аналізу ринку нерухомості (Згідно маркетингових досліджень експертів-оцінювачів та даних ріелторських компаній) [14,17,28]. В результаті такого дослідження встановлено, що чіткої інтерпретації щодо величини такої поправки не існує, але вона коливається в межах від 0 до 20% і навіть більше. Враховуючи вид угоди (оренда комунальної власності), бажання продавця (посередника) якнайшвидше здати приміщення, попит та кризу на ринку нерухомості, конкуренцію, нестабільність економіки і т.д., Оцінювач дійшов до висновку, що найбільш справедливою буде поправка, що рівна 10% ($K_{\text{торг}}=0,90$) в залежності від можливості зменшення ціни продавцем.

3. Визначення *вартісного значення поправки на технічний стан* здійснюється з урахуванням технічного стану (добрий, задовільний, незадовільний, ветхий та аварійний) та виконання основними конструктивними елементами своїх функцій, що визначається в межах 0-20 % від вартості пропозиції 1 кв.м в межах кожного стану. На віднесення об'єктів-аналогів до певної групи впливає їх розмір фізичного зносу, ступені виконаних робіт по ремонту та оздобленню, вартість матеріалів тощо.

Розмір поправки на технічний стан розраховується виходячи з приблизного розміру фізичного зносу кожного об'єкта порівняння відносно об'єкта оцінки. Поправка приймається у розмірі -5,0% ($K=0,95$).

4. Поправка *на матеріал стін* не приймається.

5. Визначення *вартісного значення поправки на інженерне забезпечення* здійснюється з урахуванням наявності (відсутності) інженерних комунікацій на об'єктах оцінки, відносно об'єктів аналогів (відсоток визначається згідно даних, наведених в збірниках ЗПВВ). Поправка не приймається.

6. Визначення *вартісного значення поправки на місцезнаходження* здійснюється з урахуванням адміністративного значення (типу підпорядкування), віддаленості від обласного центру (м. Краматорськ) та положення об'єкту оцінки в межах міста. Величина поправки коливається від -0 до -30%. Поправку приймаємо у розмірі -20,0%, для аналогів №1-4.

7. Визначення *вартісного значення поправки на дату експозиції*. Оскільки до уваги приймаються діючі оголошення щодо продажу подібних об'єктів, вважається що стан цін на ринку нерухомості від дати експозиції до дати оцінки є незмінним. Поправка не застосовується.

8. Поправка *на поверх/поверховість* для приміщень комерційного призначення також відіграє свою значимість. Тож, ціна першого поверху відносно другого є вищою на 3%, а вартість останнього – навпаки, нижча на 3%. Поправку не приймаємо.

9. Поправка на *стан віконних та дверних отворів* прийнята на рівні 3 % в залежності від їх технічного стану. Поправку приймаємо, вікна дерев'яні..

Інші бали рейтингу ціноформуючих чинників розраховані Оцінювачем емпірично в межах вказаних діапазонів.

Таблиця розрахунку коригуючих поправок нежитлових будівель виходячи з характеристик об'єктів порівняння та об'єктів оцінки

Табл

№ п/п	Характеристики порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння №1	Об'єкт порівняння №2	Об'єкт порівняння №3	О порів
1	2	3	4	5	6	
1	Вид оцінюваного майна	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення	Нежитлові приміщення	Не- при
	Джерело інф-ції (АН)	x	https://www.olx.ua/	https://www.olx.ua/	https://www.olx.ua/	https://www.olx.ua/
	Дата пропозиції (експозиції)	x	червень 2021	червень 2021	червень 2021	черве
2	Вартість пропозиції, дол. США	x	16200	6000	18000	1
	Курс дол. на дату оцінки, грн./1 дол.	x	27,17	27,17	27,17	2
	Вартість пропозиції, грн	x	440154	163020	489060	4
3	Площа, кв.м.		162	70	183	
	Приведена вартість 1 кв.м., грн.	x	2717	2329	2672	2
	Поправка, %	x	0	0	0	
	Коефіцієнт коригування на площу	x	1,00	1,00	1,00	
	Вартість з урах. попр. на торг, грн	x	2717	2329	2672	2
4	Умови пропозиції	x	Торг	Торг	Торг	7
	Коефіцієнт на торг	x	0,90	0,90	0,90	0
	Вартість з урах. попр. на торг, грн	x	2445	2096	2405	2
5	Місцезнаходження (р-н, вул.)	с.Шандриго лове вул.Гутчен ко	м.Лиман вул..Пушкіна	м.Сіверськ	м.Бахмут	м.Др вул..
	Зона знаходження в населеному пункті	Серединна	Біля центру	Біля центру	Центр	Ц
	Поправка, %	x	-20,0	-20,0	-20,0	-2
	Коефіцієнт коригування на місцезнаходження та привабливість району	x	0,80	0,80	0,80	0
	Вартість з урах. попр. на місцерозташ., грн		1956	1677	1924	2
6	Наявність окремого входу/ зручного підїзду	Ні	Так	Ні	Ні	
	Поправка, %	x	-5,0	0	0	
	Коефіцієнт	x	0,95	1,00	1,00	
	Вартість з урах. попр. ., грн		1858	1677	1924	2
7	Поверх/поверховість	1/2	1/1	2/3	1/2	
	Поправка, %	x	0	0	0	
	Коефіцієнт коригування на поверх	x	1,00	1,00	1,00	1

Таблиця

Об'єкт
порівняНежитло
приміщення

https://

червень
15

27

42

1

28

1

28

Т

0

25

м.Дружківка
вул.Ч

Ц

-2

0

20

Н

1

20

1

1

	Вартість з урах. погр. на торг, грн		1858	1677	1924	2022
8	Фізичний стан будівлі	задовільний	добрий	добрий	добрий	добрий
	Поправка, %	x	0	0	0	0
	Коефіцієнт коригування на техн. стан	x	1,00	1,00	1,00	1,00
	Вартість з урах. погр. на техн. стан		1858	1677	1924	2022
9	Внутрішнє опорядження	потребує поточного ремонту	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
	Поправка, %	x	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
	Коефіцієнт коригування на внутрішнє опорядження	x	0,95	0,95	0,95	0,95
	Коефіцієнт коригування на внутр. опорядження		1765	1593	1828	1921
10	Матеріал стін	цегла	цегла	цегла	цегла	цегла
	Поправка, %	x	0	0	0	0
	Коефіцієнт коригування на матеріал стін	x	1,00	1,00	1,00	1,00
11	Стан вікон та дверей	задовільний	добрий	добрий	добрий	добрий
	Поправка, %	x	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
	Коефіцієнт коригування на стан вікон і дверей	x	0,97	0,97	0,97	0,97
	Коефіцієнт коригування на матеріал вікон, дверей		1712	1545	1773	1863
12	Інженерне забезпечення будівлі	x	x	x	x	x
	Центральне опалення	0	1	1	1	1
	Автономне опалення	0	0	0	0	0
	Електрика	1	1	1	1	1
	Газопостачання	0	0	0	0	0
	Водопровід	0	1	1	1	1
	Каналізація	0	1	1	1	1
	Поправка, %	1,01	1,04	1,04	1,04	1,04
	Коригуючий коефіцієнт	x	0,97	0,97	0,97	0,97
14	Загальний коефіцієнт коригування (мультіплікаційний)	x	1660	1499	1684	1807
15	Скоригована вартість 1 кв.м., грн	x				
16	Мінімальне значення	1499				
17	Максимал. значення	1807				
18	Процентна різниця, %	120,5				
19	Медіане значення	1672				

20	Прийнята вартість грн./1 м.кв	1700				
21	Загальна вартість, грн..	240000				

Таким чином, вартість об'єкта оцінки – частина нежитлової будівлі, площею кв.м., що розташовані у нежитловій двоповерховій будівлі (Літ.А-1) за адресою:8 Донецька обл. Лиманський р-н, с Шандриголове, вул.Гутченко, 167а, розрахована в порівняльного підходу, склала без ПДВ (з округленням до цілих, гривень):

240000,00(Двісті сорок тисяч) гривень.

19. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

Для визначення вартості об'єктів оцінки було застосовано два методичні підходи.

Наведемо дані про результати розрахунків методичними підходами в таблиці.

Назва об'єкта нерухомості	Загальна площа, кв.м.	Вартість об'єкта оцінки без ПДВ, грив		
		В рамках витратного підходу	В рамках доходного підходу	В рамках порівняльного підходу
1	2	3	4	5
Частина нежитлової будівлі (Літ. А-2)	141,6	х	280000,00	240000

У відповідності з вимогами п.37 Національного стандарту №1, відмітимо наступне:

1. В даному Звіті в якості бази оцінки була прийнята ринкова вартість «З обґрунтування остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки, отримані із застосування методичних підходів, зіставляються шляхом аналізу впливу принципів оцінки, які є визначальними для мети, з якою проводиться оцінка, а також інформаційних джерел на достовірність результату оцінки».

2. Щодо використання інформаційних джерел слід відмітити, що при застосуванні порівняльного та доходного підходу була використана відкрита ринкова інформація, розміщена в друкованих та електронних ЗМІ. При цьому інформація, розміщена в друкованих ЗМІ, уточнювалася шляхом телефонних інтерв'ю з орендодавцями (продавцями) чи офіційними представниками інтересів (агентствами нерухомості). Розрахунок ставки капіталізації проводився з використанням інформації, розміщеної на сайті INTERNET www.finance.com.ua. Вся ринкова інформація була використана при розрахунках, приведена в додатках.

3. Таким чином, інформація, використана в процесі застосування доходного та порівняльного підходів, є відкритою та достовірною.

Отже враховуючи мету оцінки, а саме визначення оціночної (ринкової) вартості частини нежитлової будівлі, метою передачі в оренду, Оцінювач дійшов до висновку, що в якості підсумкового результату оцінки приймається результат, отриманий порівняльним підходом.

20. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Суб'єкт оціночної діяльності - оцінювач Антипова І.М. (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 153/21 від 03.03.2021 р., виданий ФДМУ) на замовлення Виконавчого комітету Лиманської міської ради.

Згідно договору на проведення незалежної оцінки майна №75/21 від 10 червня 2021 року, виконав незалежну оцінку вартості нерухомого майна.

Незалежна оцінка проведена з метою визначення оціночної (ринкової) вартості нежитлових приміщень для передачі в оренду. В результаті застосування методичних підходів, загальновизнаних методик та оціночних процедур встановлено:

Ринкова вартість об'єкта незалежної оцінки:

**Частини нежитлової будівлі, площею 141,6 кв.м., (Літ. А-2),
станом на 20 червня 2021 року,**

**що знаходяться за адресою: 84430 Донецька обл., Краматорський р-н Лиманська
міська територіальна громада, с. Шандриголове, вул. Гутченко, б167а (без врахування ПДВ)
становить:**

240000,00 (Двсті сорок тисяч) гривень.

Датум оцінки: 20 червня 2021 року.
Дата закінчення складання звіту: 20 червня 2021 року.

СОД, Оцінювач

Антипова І.М.

М.П.

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача
ФДМУ/ ХЦНТЕІ №6273 від 20.09.2008 р.
Свідоцтво про реєстрацію в Державному
реєстрі оцінювачів № 6939 від 23.10.2008 р.
Посвідчення про підвищення кваліфікації
оцінювача МФ №3469-ПК від 28.08.2020 р.

Додатки, що є невід'ємною частиною даного звіту:

1. Заява оцінювача
2. Фотографічні матеріали
3. Копії документів, наданих Замовником.
4. Свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів (копія)
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (копія)
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача (копія)
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності (копія)

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в У від 12.07.01 р. №2658//ВВС.-2001.-№47, с.251;
2. Наказ №21 від 03.02.2009 р. «Житлові будинки. Правила визначення зносу житлових буди
3. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвер. Постановою КМУ від 10.09.2003 р. №1440;
4. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою К 28.10.2004 р. №1442;
5. Закон України «Про плату за землю» введений в дію Постановою ВС від 03.07.92 р. 7//ВВР.-1992 р.-№38, с.561;
6. Методика оцінки об'єктів оренди (Постанова КМУ від 02.01.2003 р. №3);
7. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Ка Міністрів України від 11.10.2002 р. №1531;
8. Лист ФДМУ від 25.10.2010 р. № 10-36-14537 «Внесення доповнень до Роз'яснень положень Методики оцінки майна, затвердженої постановою КМУ від 10.12.2003 р. 1 наданих листом ФДМУ від 23.01.2004 р. №10-36-835»;
9. Барашиков А.Я. и др. Техническая эксплуатация зданий и городских территорий. Уче К.:Высш. Шк., 2000.-112 с.;
10. Беляева С.Г. Управление портфелем недвижимости: Учебное пособие для вузов.-М.: З право, ЮНИТИ, 1998 г.-391 с.;
11. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. Учебник. М.: Информац издательский дом «Филинь», 1999 г.-592 с.;
12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости.-СПб: Питер, 2001.-336 с.:- («Учебники для вузов»);
13. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционир (вопросы теории и методологии).-Х.: Бизнес Информ, 2002.-284 с.;
14. Жигло А.Н. Саморегулирование: Эксперимент с оценщиками, - Ведомости – 2008, №94 (26.05.2008 г.;
15. Зеленский С.В., Кальченко Л.Ф., Зеленский М.С., Кочи А.Ю. Использование метода Э для определения ставки капитализации//Гос. Информ. бюл. О приватиз.-2000.-№3.-с.54-56;
16. Інформаційно-аналітичне видання. Власність в Україні №1.-Київ, 2000.-304 с.: ил.;
17. Козик В.В. Економіка. Зовнішньоекономічні операції і контракти. – К.: Центр навч літератури, 2004. – 608 с.;
18. Лебедь Н.П., Мендрул А.Г. Практическое пособие по экспертной оценке предприятия Феникс, 1996.-98 с.;
19. Миловидов Н.Н., Орловский Б.Я., Белкин А.Н. Архитектура гражданских и промышлен зданий. Гражданские здания: Учебник для вузов по спец. «Промышленное и гражда строительство».-М.:Высш.шк.,1987.-352 с.: ил.;
20. Науково-аналітичний журнал. Власність в Україні №1 (2) 2001.-Київ,2001.-160с.: ил.;
21. Рутгайзер В. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельн Учебное и практическое пособие.-М.:Дело,1998.-384 с.;
22. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер.с англ.-М.: РИО

ність в Ук

ових буди

», затверд

новою КМ

07.92 р. М

новою Ка

яснень д

003 р. М

рий. Уче

ов.-М.: За

нформаці

336 с.:-(

кциониро

8, №94 (

метода Э.

54-56;

.;

тр навча

едприятия

оомышле

гражда

ил.;

еятельно

Додатки

ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Я, *Антипова Ірина Миколаївна* – оцінювач, що діє на підставі Сертифіката суб'єкту оціночної діяльності № 153/21 від 03.03.2021 р., підтверджую, що мною особисто були зібрані та проаналізовані всі доступні вихідні дані про об'єкт оцінки, крім інформації отриманої усній формі.

Оцінка проводилась, а звіт складений відповідно до вимог Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» «2658-III від 12.07.2010 р., Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №1440 від 10 вересня 2003 р. та Постанови КМУ «Про затвердження «Методики оцінки майна» №1891 від 10 грудня 2004 року.

В ході оцінки всі отримані вихідні дані я приймаю як достовірні.

Всі думки, що викладені в звіті, аналіз і висновки належать мені і дійсні строго в межах обмежувальних умов і допущень, що є частиною звіту і завірені підписами та печаткою.

Я не мала ні дійсної ні очікуваної зацікавленості в оцінюваному майні і діяла непередвзято і без упередження стосовно сторін, що приймають участь.

Винагорода, отримана мною, не залежала від підсумкової оцінки вартості, а також тлумачення подій, що можуть наступити в результаті використання Замовником або третіми сторонами висновків, що містяться у звіті.

Я не несу відповідальності за встановлення юридичних прав на оцінюваний об'єкт.

Власник має право використовувати Звіт будь-яким чином – відповідно до встановленого виду вартості (метою оцінки), крім публікації в засобах масової інформації та методології оцінки майна. Моя думка щодо вартості дійсна тільки на дату оцінки.

Я не приймаю на себе відповідальності за наступні зміни соціальних, економічних, юридичних і природних умов, що можуть вплинути на вартість оцінюваного майна.

Звіт про оцінку містить мою фахову думку щодо вартості оцінюваного майна і не є гарантією того, що воно перейде з рук в руки по ціні, зазначеній в Звіті.

Я не несу відповідальності за будь-які судження у фінансовій, правовій і податковій сферах, що належать Власнику. Власник приймає відповідальність за будь-які фінансові або податкові наслідки його дій, пов'язаних із власністю, що була об'єктом оцінки.

В роботі керувалася підходами, заснованими на обережності і прогнозуванні можливостей, виходячи з того, що можливість виявлення додаткових чинників, які впливають на перспективи використання об'єкту оцінки, а отже, і на його вартість, достатньо низькі.

Оцінювач

Антипова І.М.

ката суб'єк
були зібр
отримано

«Про оцін
д 12.07.20
ових прав
2003 ро
рудня 20

ого в межах
кою.

ні і дія

також ти
сторонам

ект.

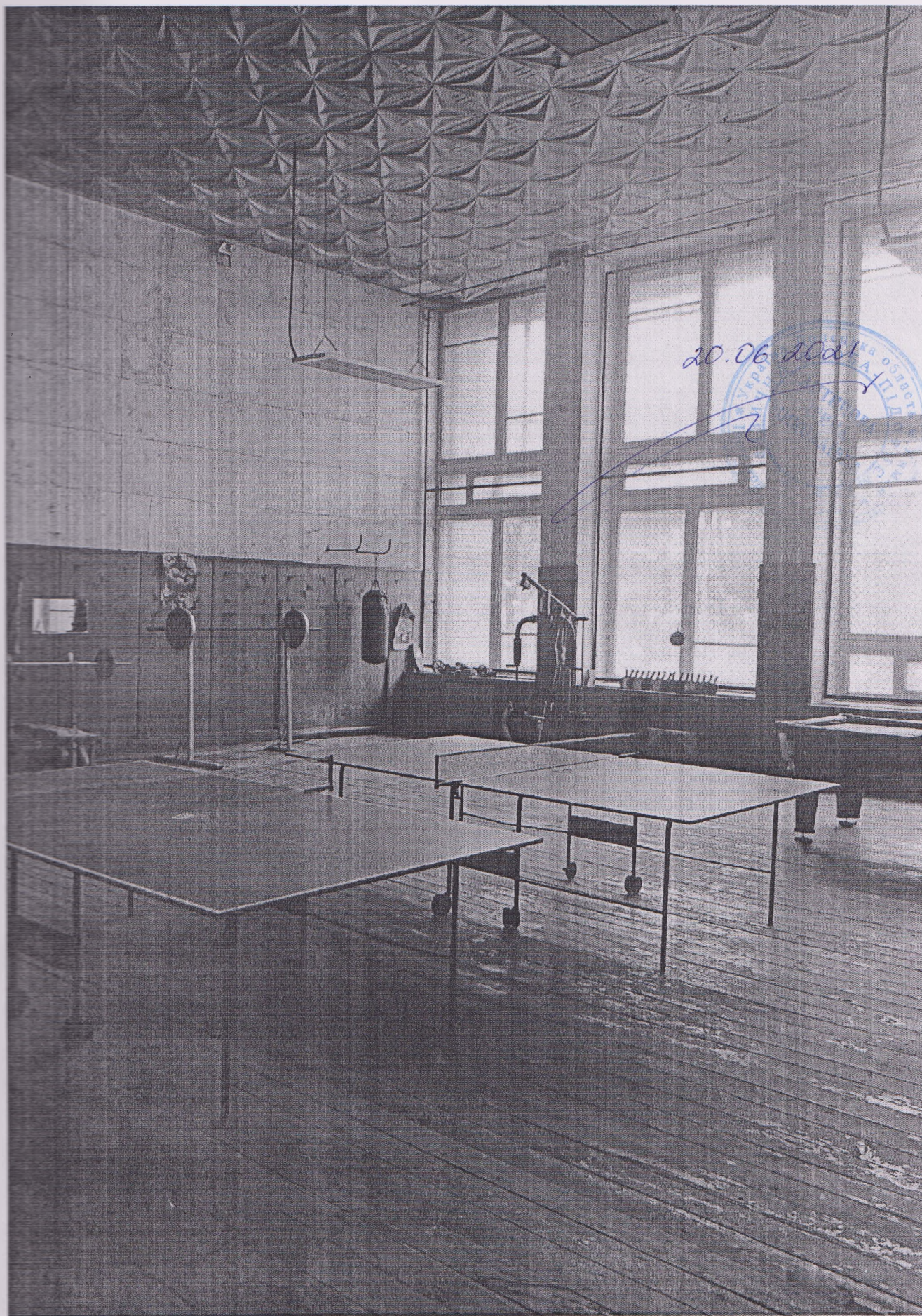
відно до
нформації

номічних

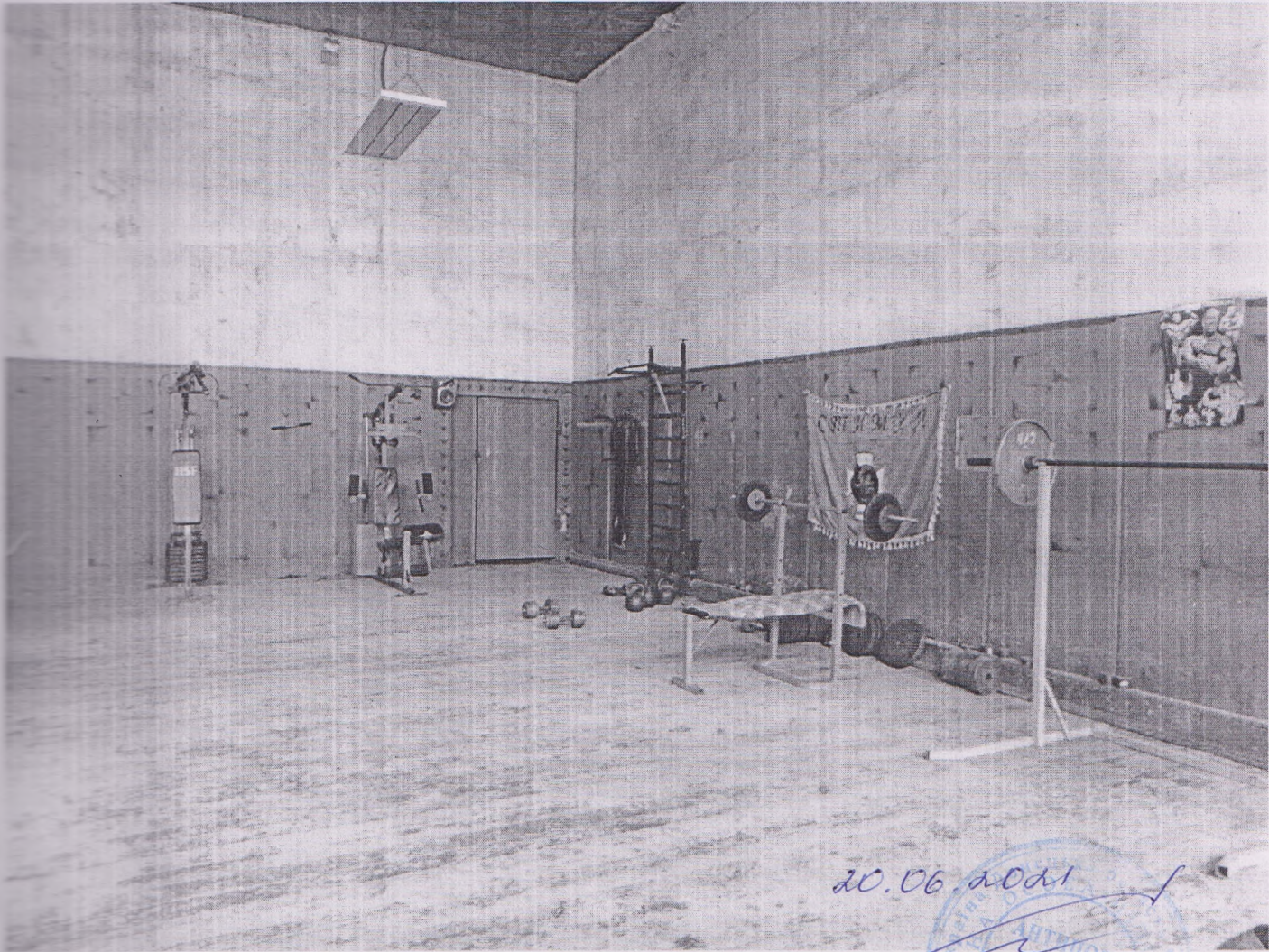
на і не

даткові
сові або

озуванні
тивають
кі.

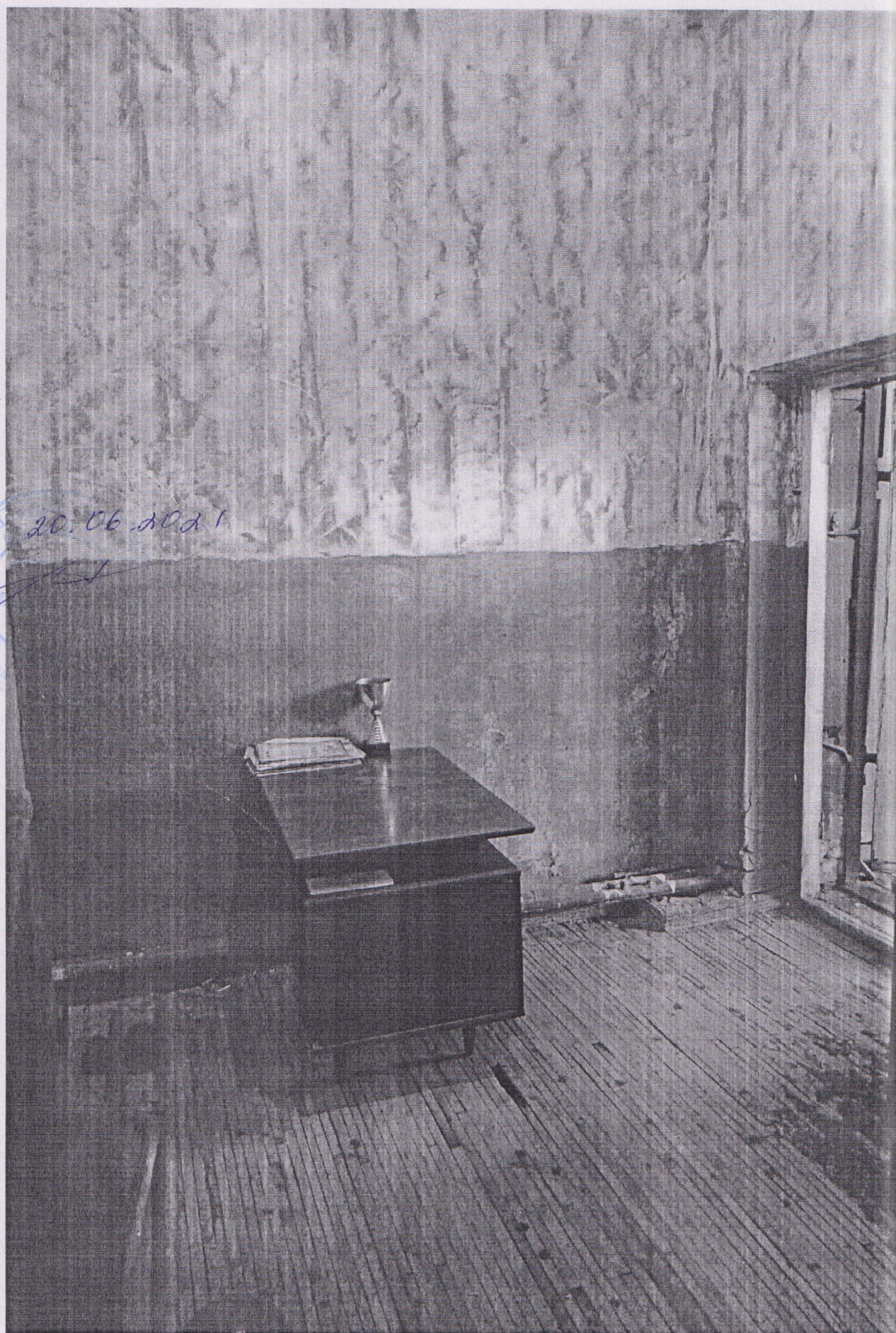






20.06.2001

АНТОНОВА
ГРИНА
МИКОЛАЙЧЕНКО
ІСТ. код 2353414100



Фонд державного майна
України



Харківський центр
науково-технічної та економічної
інформації

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 6243

"20" вересня 2008 року

Засвідчує про те, що **Антипова Ірина Миколаївна** успішно склала кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від "20" вересня 2008 р., протокол № 15) та підтверджує її достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок", "Оцінка машин і обладнання", "Оцінка дорожніх транспортних засобів", "Оцінка рухомих речей, крім таких, що належать до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність".

Голова
Фонду державного майна
України

[Signature]
М.П.

В. П. Семенюк-Самсоєнко /

БЕЗСТРОКОВЕ

[Signature]
М.П.

Директор
Харківського центру науково-технічної
та економічної інформації

С. В. Рябов /



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 23 жовтня 2008 р.

№ 6939

Видане Антиповій Ірині Миколаївні на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 20.09.2008 МФ № 6273, виданого Фондом державного майна України спільно з Харківським центром науково-технічної та економічної інформації, та свідчить про те, що її зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

- ☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.
- ☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.
- ☐ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.
- ☒ 1.4. Оцінка літальних апаратів.
- ☒ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
- ☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
- ☐ 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

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

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



[Handwritten signature]

Д.Парфененко

*/ Непотрібне закресли ☒

за адресою: 84430

Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 141,6 кв.м., розташованого за адресою: 84430
Донецька обл.,
Лиманський р-н с. Шандриголове, вул.Гутченко, 6.167а



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 153 / 21

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "03" березня 2021 р.

Виданий

Антиповій Ірині Миколаївні

Реквізити суб'єкта

84400, Донецька обл., м. Красний Лиман, вул. Горького, буд. 40

(місце проживання/місце проживання)

господарювання

2353414100

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорту (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомити про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))

Напрями оцінки
майна, щодо яких
дозволена практична
оціночна діяльність
Спеціалізації в межах
напрямів оцінки

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

(визначається необхідне)

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

1.2. Оцінка машин і обладнання.

1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.

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

(визначається необхідне)

Строк дії з "03" березня 2021 р. до "03" березня 2024 р.

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО

85

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
“ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ”

**ПОСВІДЧЕННЯ
ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА**
МФ № 3469-ПК

“28” серпня 2020 року

Видане

Антиповій Ірині Миколаївні

(прізвище, ім'я та по батькові)

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

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

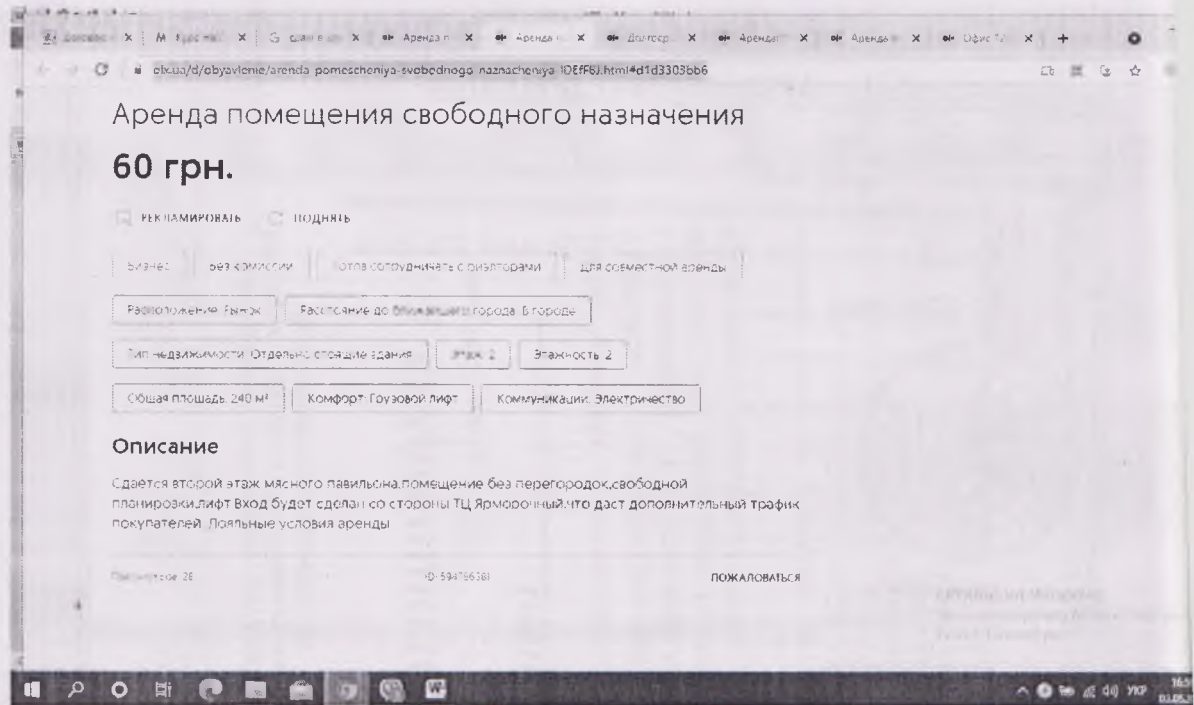
Голова
Екзаменаційної
комісії

А. О. Єгоров
(підпис, прізвище)

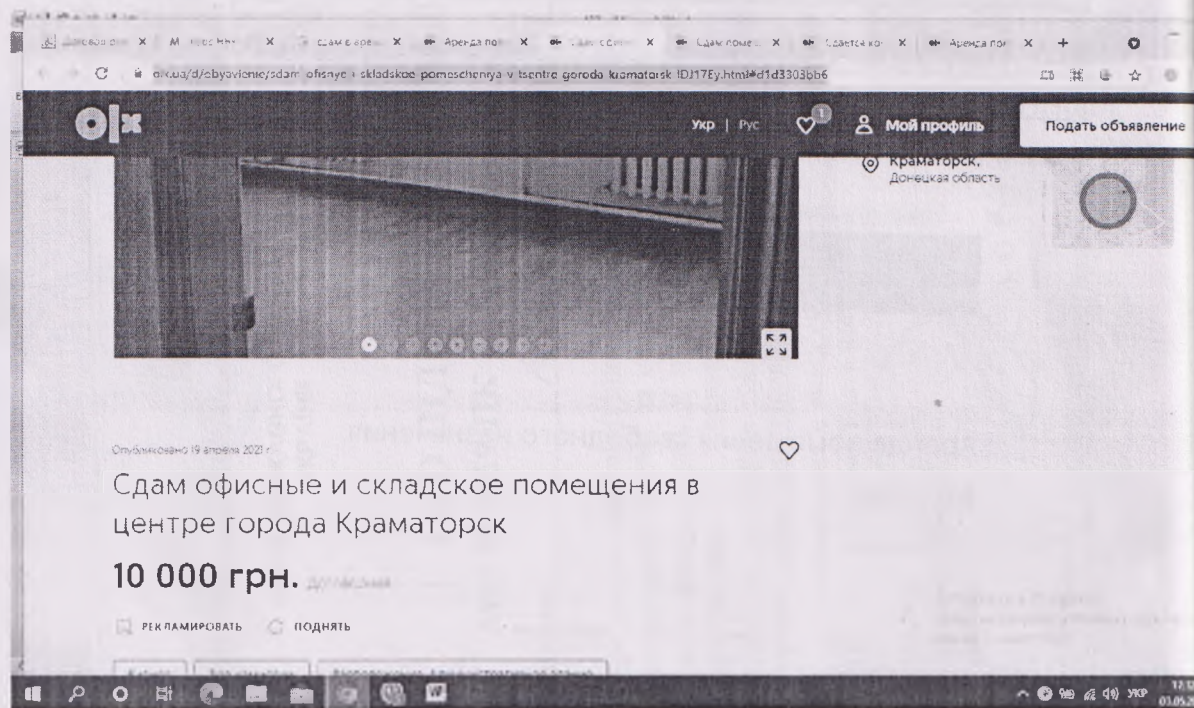
Директор
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО
ТОВАРИСТВА “ХАРКІВСЬКИЙ
ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ
ІНФОРМАЦІЇ”

Є. В. Рябов
(підпис, прізвище)

Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 141,6 кв.м., розташованого за адресою:
Донецька обл.
Лиманський р-н с. Шандриголове, вул.Гутченко, б.167а



<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/sdam-ofisnye-i-skladskoe-pomescheniya-v-tsentre-goroda-kramatorsk-IDJ17Ey.html#d1d3303bb6>



адресою:84

Зайт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 141,6 кв.м., розташованого за адресою:84430
Донецька обл..

Лиманський р-н с. Шандриголове, вул.Гутченко, б.167а

Скріншот веб-сторінки з оголошенням про оцінку нежитлових приміщень. Адреса: 84430, Донецька обл., Лиманський р-н с. Шандриголове, вул. Гутченко, б. 167а.

Виділено: **Без комісії** | **Расположение: Административные здания**

Расстояние до ближайшего города: В городе | Тип недвижимости: **Офисные помещения** | Этаж: 3

Этажность: 4 | Общая площадь: 225 м² | Санузел: Да | Отопление: централизованное

Комплекс: Решетки на окнах

Коммунальные услуги: Центральная канализация | Электричество | Базовый набор | Центральный водопровод

Инфраструктура (до 500 метров): центр города

Описание

В центре города сдаются в аренду офисные и утепленное складское помещения. Площадь офисных помещений от 24м2 до 117 м2. цена от 70 грн/м2 (без стоимости коммунальных услуг). Площадь утепленного складского помещения 108м2, к помещению прилегает асфальтированная площадка 120м2. цена утепленного складского помещения 5500грн/мес (без стоимости коммунальных услуг). Включены: электричество, горячая вода по счетчикам, интернет. Территория огорожена, окна обрамлены, стоянка для авто, рядом госдорога, хорошая логистика. Возможен отдельный санузел.

Пожаловаться

oda-

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/sdam-pomeschenie-v-chastnom-sektore-IDLajdn.html#9bfc00187a>

Скріншот веб-сторінки з оголошенням про здачу приміщення в частному секторі на OLX.

Місцеположення: **Славянск, Донецкая область**

Оголошено: 18 апреля 2021 г.

Сдам помещение в частном секторе

9 000 грн.

РЕКЛАМИРОВАТЬ | ПОДНЯТЬ

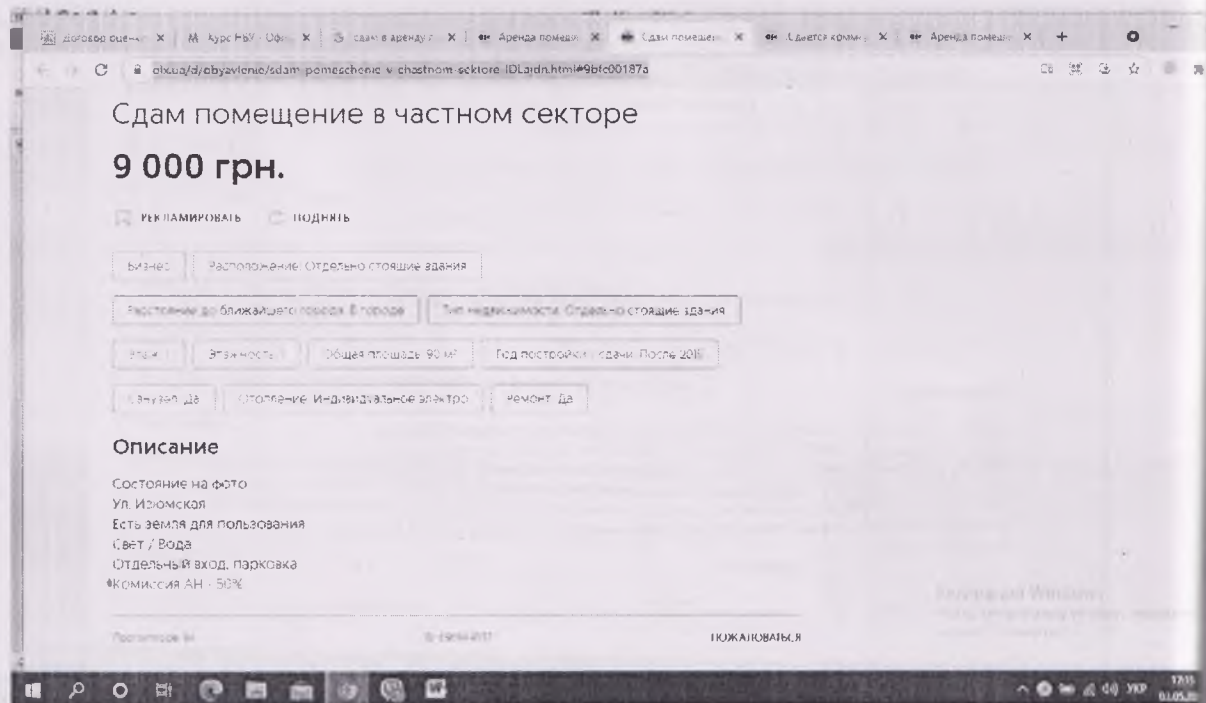
Виділено: **Бизнес** | **Расположение: Отдельно стоящие здания**

Расстояние до ближайшего города: В городе | Тип недвижимости: **Отдельно стоящие здания**

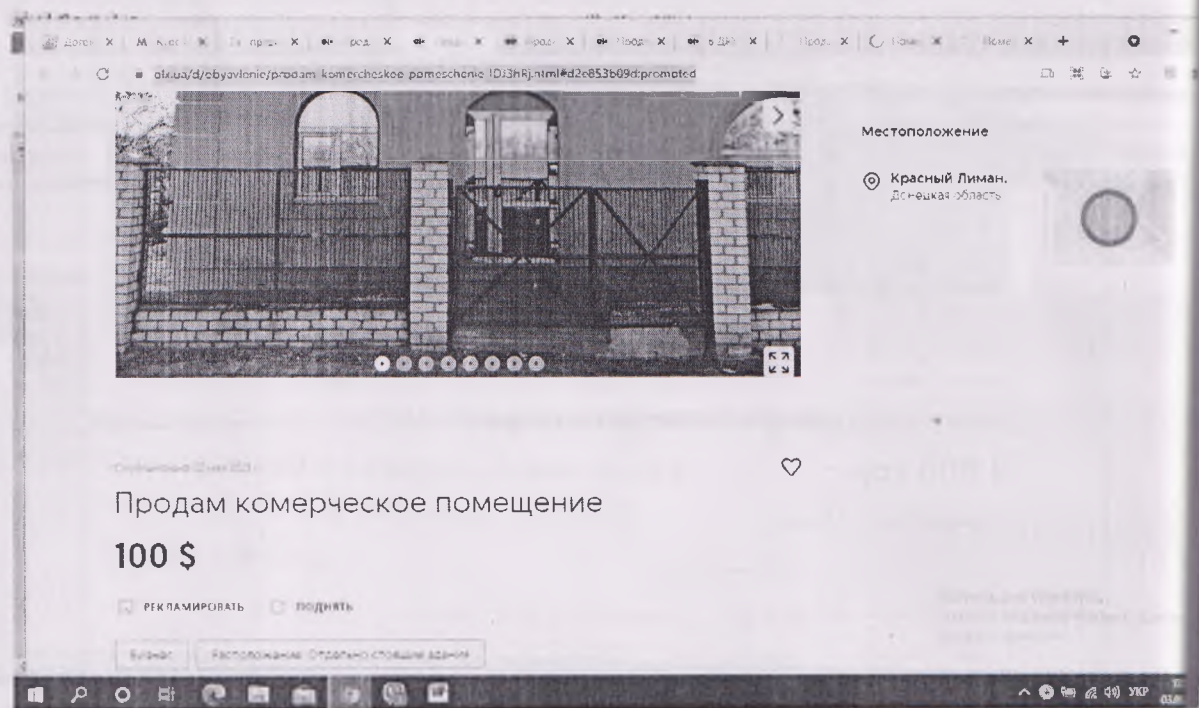
Этаж: 1 | Этажность: 1 | Общая площадь: 90 м² | Год постройки / сдачи: После 2015

Активация Windows: Итоги активации Windows, пожалуйста, проверьте в панели "Параметры"

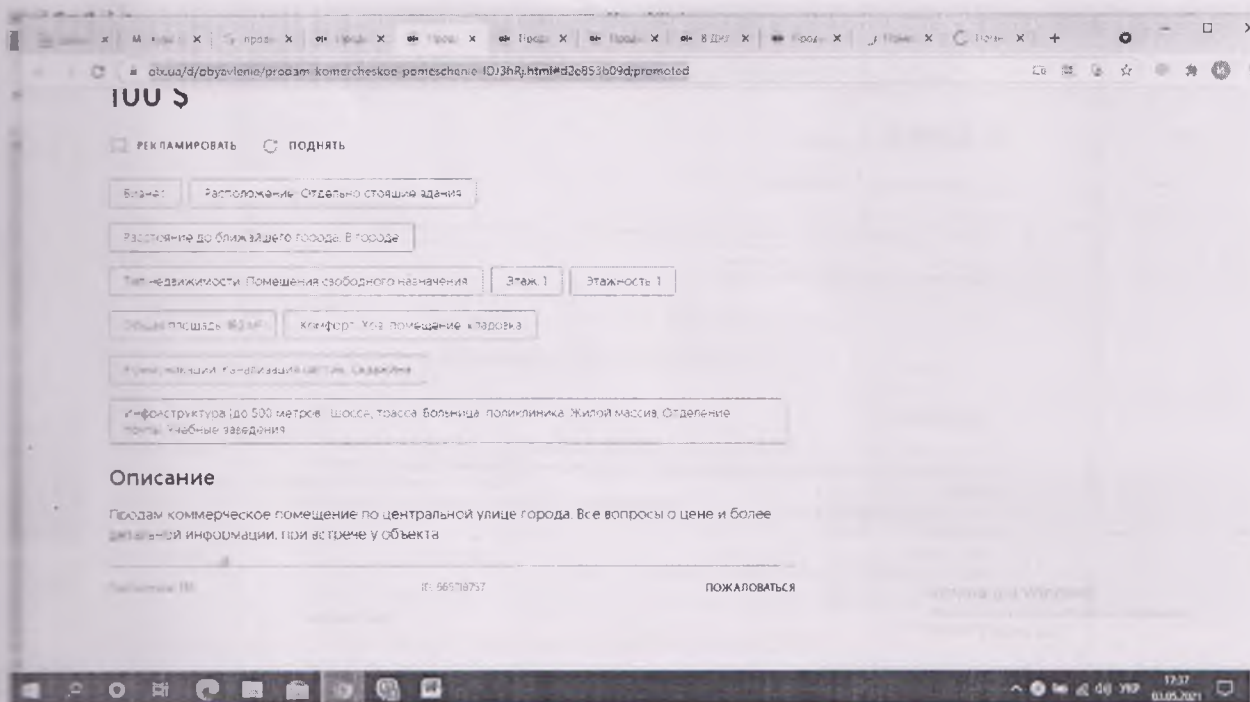
Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 141,6 кв.м., розташованого за адресою: 8443
Донецька обл..
Лиманський р-н с. Шандриголове, вул.Гутченко, б.167а



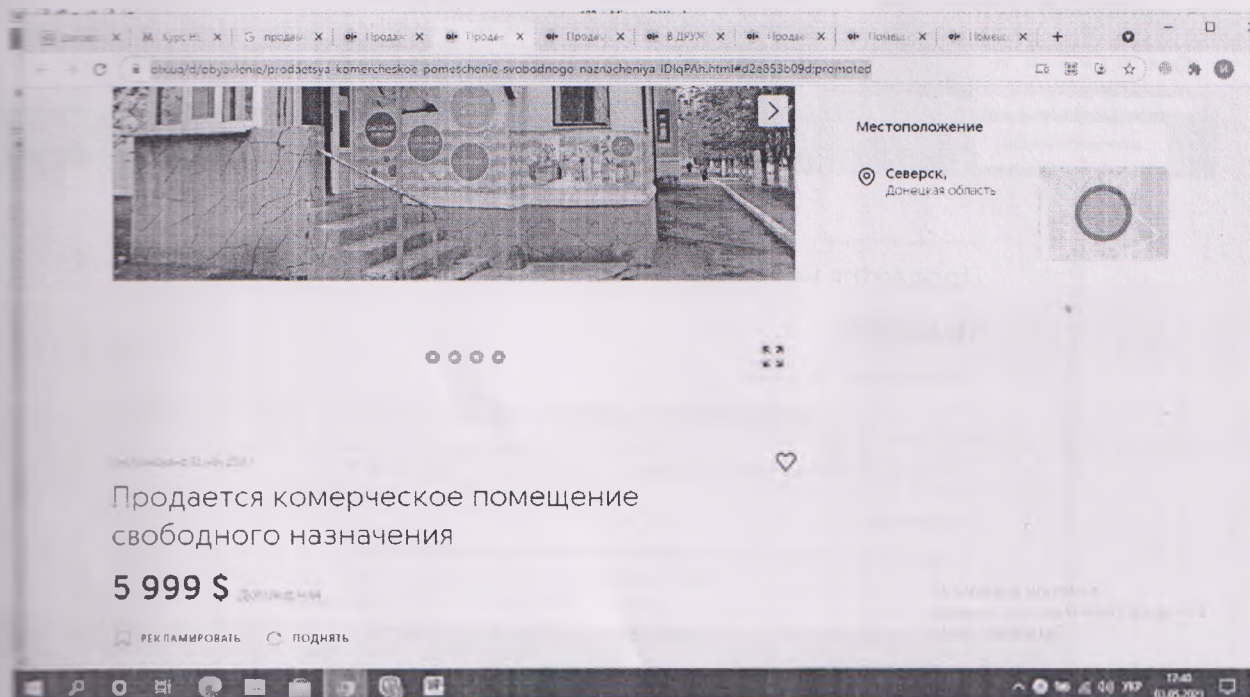
<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodam-kommercheskoe-pomeschenie-IDJ3hRj.html#d2e853b09d;promoted>



Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 141,6 кв.м., розташованого за адресою:84430
Донецька обл..
Лиманський р-н с. Шандриголове, вул.Гутченко, б.167а



<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodaetsya-kommercheskoe-pomeschenie-svobodnogo-naznacheniya-IDqPAh.html#d2e853b09d:promoted>



Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 141,6 кв.м., розташованого за адресою:84
Донецька обл..

Лиманський р-н с. Шандриголове, вул.Гутченко, б.167а

5 999 \$ Договора

РЕКЛАМИРОВАТЬ ПОДНЯТЬ

Бизнес Без комиссии Готов сотрудничать с риэлторами Расположение: Жилой дом

Расстояние до ближайшего города: в городе

Тип недвижимости: Помещения свободного назначения Этаж: 1 Этажность: 3

Общая площадь: 70 м² Санузел: Да Инфраструктура (до 500 метров): Центр города

Описание

Продается помещение свободного назначения под любой вид деятельности 70 кв.м. в п. Селезень Артемовского р-на. Свет, вода подведены, есть с/м, на все счетчики. Возможна продажа готового бизнеса.

Так же, рассмотрим продажу в рассрочку!

Торг уместен

Можно сделать сеть! Есть еще такой же магазин в п. Селедари

Рассмотреть 2683 ID: 59053576 ПОЖАЛОВАТЬСЯ

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodaetsya-nezhiloe-pomeschenie-IDKmaxj.html#d2e853b09d>

Продаётся нежилое помещение

18 000 \$

РЕКЛАМИРОВАТЬ ПОДНЯТЬ

Бизнес Возможность обмена Расположение: Рынок

Тип недвижимости: Помещения свободного назначения Этажность: 2 Общая площадь: 183 м²

Описание

Продается нежилое помещение на центральном рынке. Торг уместен или обмен на авто

Рассмотреть 2683 ID: 68450177 ПОЖАЛОВАТЬСЯ

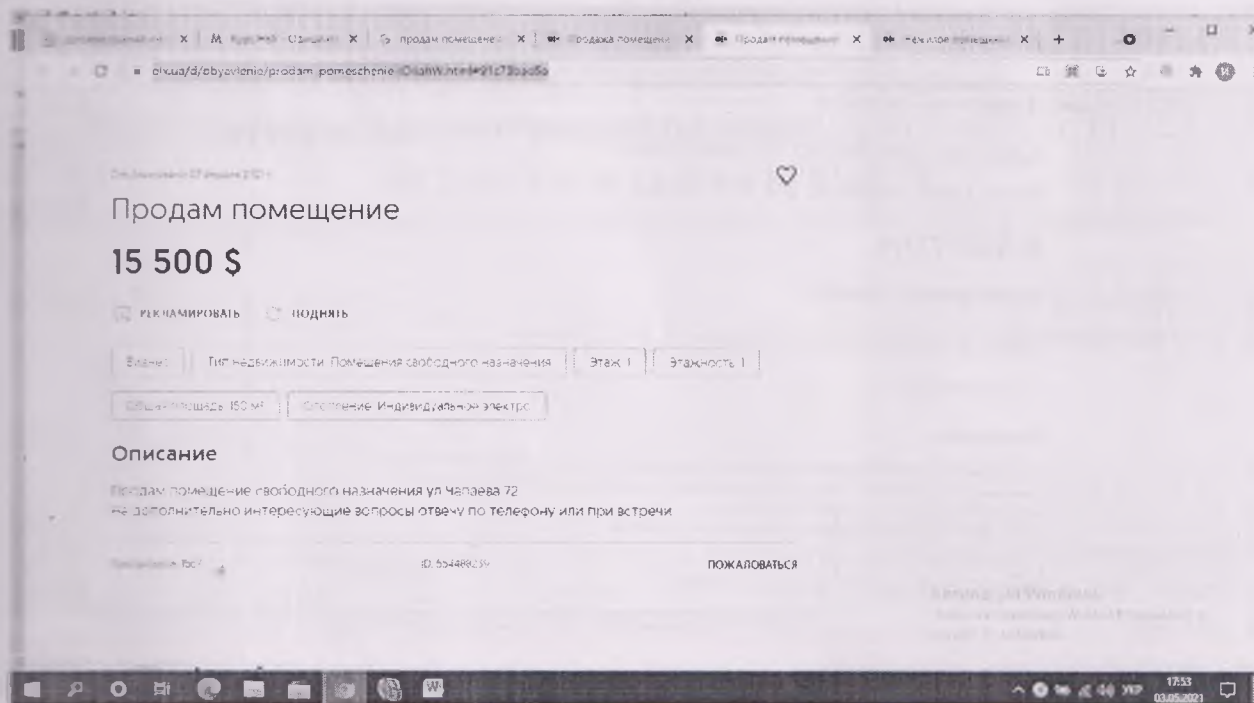
<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodam-pomeschenie-IDliahW.html#91c73bad5a>

есою:84430

Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 141,6 кв.м., розташованого за адресою:84430

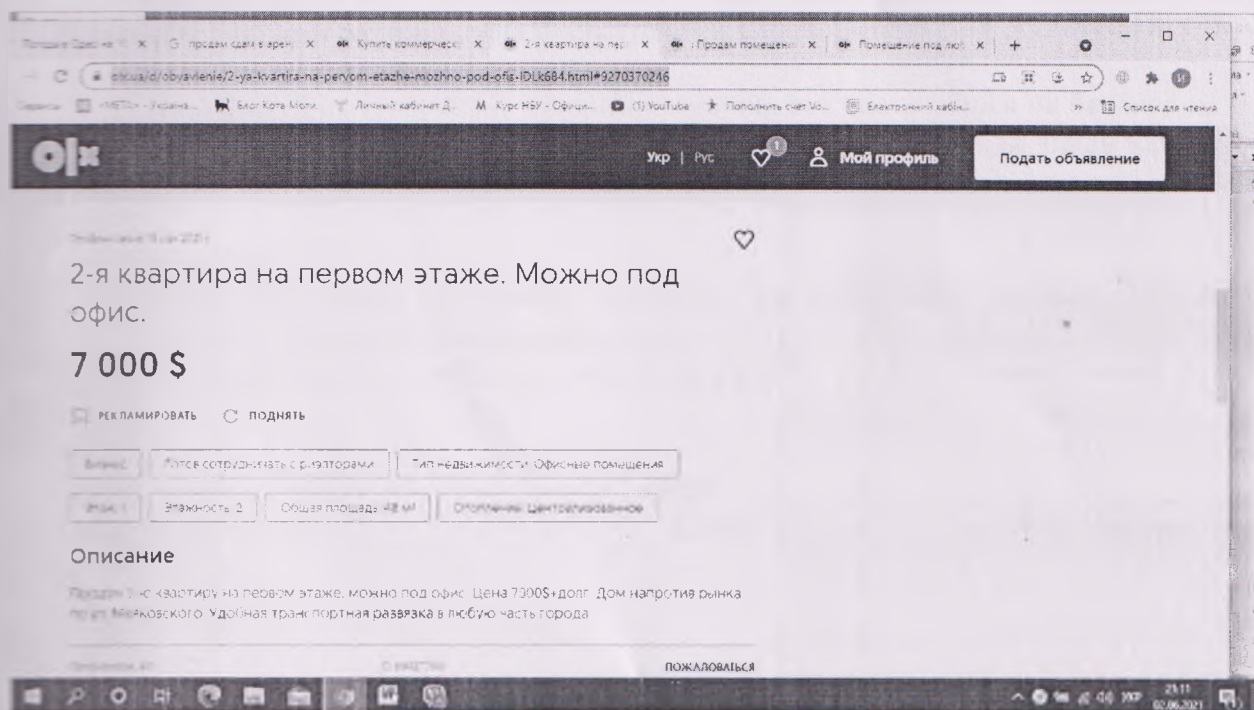
Донецька обл..

Лиманський р-н с. Шандриголове, вул.Гутченко, б.167а



853b09d

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/2-ya-kvartira-na-pervom-etazhe-mozhno-pod-ofis-IDLk684.html#9270370246>

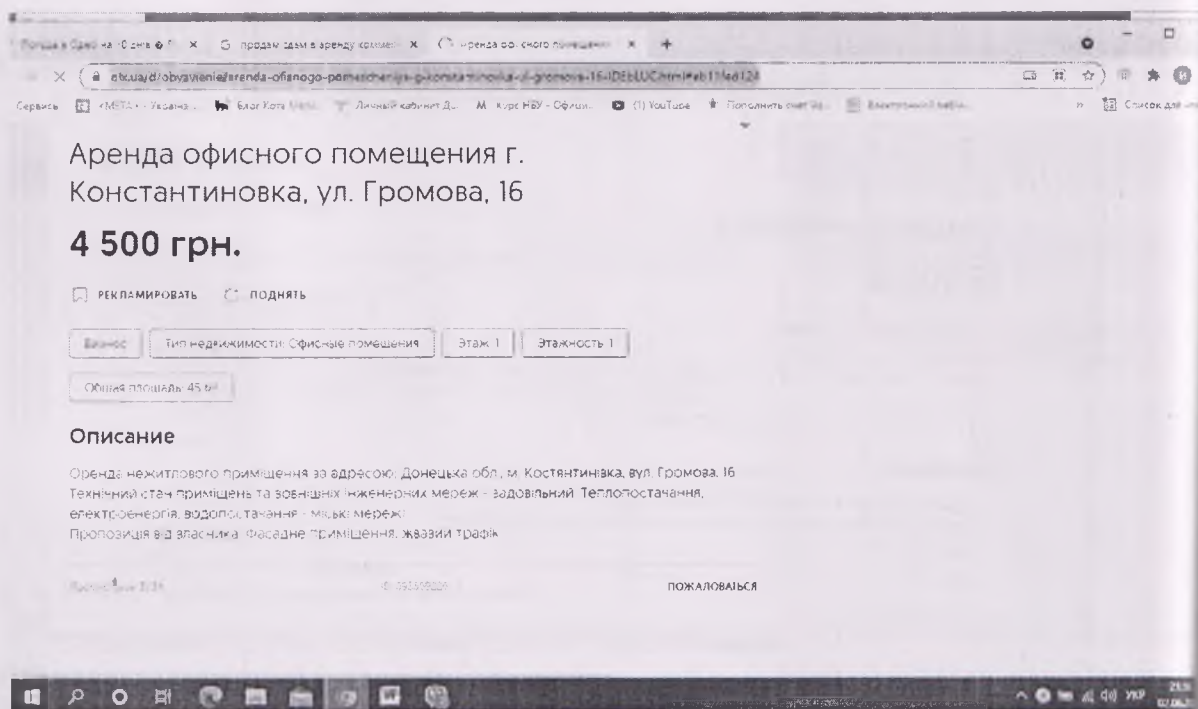


<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/arenda-ofisnogo-pomescheniya-g-konstantinovka-ul-gromova-16-IDEbLUC.html#eb11fed124>

Звіт про оцінку нежитлових приміщень загальною площею 141,6 кв.м., розташованого за адресою: 844

Донецька обл..

Лиманський р-н с. Шандриголове, вул. Гутченко, б. 167а





ЛИМАНСЬКА МІСЬКА РАДА ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВІДДІЛ КУЛЬТУРИ І ТУРИЗМУ

84400-ч, Лиман, вул. Незалежності, 17а E-mail: kultura@liman.dkr.net.ua (06261) 4-14-31, 4-14-82, Факс: (06261) 4-14-31

06.2021 № 01/01-189

Фізичній особі-підприємцю

Антиновій І. М.

З метою виконання Закону України «Про оцінку державного та комунального майна», керуючись Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», звертаємося до Вас з проханням підготувати оцінку частин нежитлової будівлі Сільського будинку культури села Шандриголове, загальною площею 141,6 квадратних метрів (нежитлове приміщення площею 10,1 квадратних метра та нежитлове приміщення площею 131,5 квадратних метрів), розташоване за адресою: 84430, Донецька обл., Лиманський район, с. Шандриголове, вул. Гутченко, 167а на рівні його ринкової (оціночної) вартості для цілей оренди.

Об'єкт належить Лиманській об'єднаній територіальній громаді, в особі Лиманської міської ради на праві оперативного управління відділу культури і туризму Лиманської міської ради.

Прохимо підготувати звіт про оцінку майна, яке знаходиться на балансі відділу культури і туризму Лиманської міської ради, виготовлений для цілей оренди та рецензію на нього.

Додатки:

1. Сканована копія технічного паспорту на нежитлову будівлю Сільського будинку культури села Шандриголове.
2. Скановані копії уставних документів відділу культури і туризму міської ради.

Начальник відділу

Н.В. Роменська

РЕЦЕНЗІЯ

на звіт про оцінку майна: Частина нежитлової будівлі площею 145,7 кв.м.,
що розташовані за адресою:

Донецька область, Лиманський р-н смт. Дробишеве вул. Театральна, буд. 1а.

Загальна частина	
Підстава для проведення рецензування	Договір між ФОП Перепелиця М.О. та Відділом культури і туризму Лиманської міської ради Донецької області
Об'єкт рецензування	Звіт про незалежну оцінку майна Об'єкт нерухомості: Частина нежитлової будівлі площею 145,7 кв.м., що розташована за адресою: Донецька область, Лиманський р-н смт. Дробишеве вул. Театральна, буд. 1а.
Напрямок та спеціалізація оцінки майна	1.1 Оцінка нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість)
Строк проведення рецензування	5 робочих днів
Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	ФО-П Антипова Ірина Миколаївна
Адреса (місцезнаходження, місце проживання)	Донецька область, м. Лиман, вул. Горького, буд. 40
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№ 153/21 від 03.03.2021р., дійсний до 03.03.2024р.
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
Оцінювач	Антипова Ірина Миколаївна
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, серія МФ № 6273 від 20.09.2008р., посвідчення про підвищення кваліфікації, серія МФ № 3469-ПК від 28.08.2020р.
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	№ 6939 від 23.10.2008р.
Відомості про рецензента	
Рецензент	Перепелиця Максим Олександрович
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, серія МФ № 6217 від 19.07.2008р., посвідчення про підвищення кваліфікації, серія МФ № 3428-ПК від 04.03.2020р.
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№ 955/20 від 27.10.2020р., дійсний до 27.10.2023р.
Строк практичної діяльності з оцінки майна	12 років
Установа, де працює рецензент, та його посада	ФО-П Перепелиця М.О., код 2826903810, оцінювач

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке

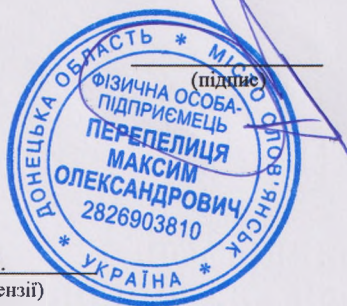
N п/п	Складові елементи (показники) звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом	Характеристика складових елементів, їх відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Оцінка(3) відповідності вимогам нормативно - правових актів	
			Відповідає	Не відповідає
1	Підстава для проведення оцінки	Договір між ФО-П Антипова І.М. та Відділом культури і туризму Лиманської міської ради Донецької області	1	0
2	Об'єкт оцінки	Звіт про незалежну оцінку майна Об'єкт нерухомості: Частина нежитлової будівлі площею 145,7 кв.м., що розташована за адресою: Донецька область, Лиманський р-н смт. Дробишеве вул. Театральна, буд. 1а.	1	0
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	Частина нежитлової будівлі площею 145,7 кв.м, що розташовані на першому поверсі триповерхової будівлі. Об'єкт оцінки – дві кімнати. Оздоблення виконано із матеріалів низької якості матеріалів.Елетрика. Опалення відсутнє, водовідведення, водопостачання відсутнє. Оздоблення стін, та стелі – фарбування, побілка, фундамент – бетонні плити, стіни – цегла, покрівля – рубероїд, покриття – залізобетонні плити, підлога – керамічна плитка, вікна – дерево, двері - дерево. Стан – задовільний, потребує поточного ремонту внутрішнього оздоблення.	1	0
4	Дата оцінки	20.06.2021р.	1	0
5	Мета оцінки	визначення ринкової вартості об'єкту оцінки для розрахунку орендної плати,	1	0
сіб	Вид вартості (база оцінки)	У відповідності з Національним стандартом №1: ринкова вартість	1	0
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	Порівняльний, дохідний,	1	0
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки (у разі наявності)	Обмеження щодо застосування результатів оцінки зазначені. (стор.5)	1	0
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	280000 (Двісті вісімдесят тисяч гривень 00 копійок) без ПДВ.	1	0
10	Склад вихідних даних, копії яких містяться у додатках до звіту про оцінку майна, та інша інформація, використана у звіті про оцінку майна, фотографії об'єкта оцінки та його складових	У додатках до звіту.	1	0

11	Наявність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	В звіті приводиться перелік нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка (сторінки 3,26)	1	0
12	Наявність аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	в звіті проведено аналіз зовнішніх факторів та ринку подібного майна (сторінки 15,16)	1	1
13	Наявність аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного (раціонального) використання	в звіті приводиться аналіз існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного (раціонального) використання (сторінка 9-11,14-15)	1	0
14	Наявність розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	в звіті приведені розрахунки, які відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість (сторінки 16-23)	1	0
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка (у разі їх наявності)	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка	0	1
16	Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	в звіті присутній висновок про вартість, який відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна (сторінка 2,25)	1	0

Висновки рецензента

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Суб'єкт оціночної діяльності та оцінювач мають всі необхідні правові документи, що дозволяють проводити оцінку нерухомого майна та складати звіти про оцінку майна
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових вимог з оцінки майна	Виконавцем в звіті було обґрунтовано вибір виду вартості. Вид вартості зазначений в звіті відповідає меті оцінки, умовам використання результатів оцінки, особливостям об'єкта оцінки та нормативним актам
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Вихідні дані та інша інформація, необхідна для оцінки майна, зібрані в достатньому обсязі
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також обґрунтованість зроблених припущень	застосовані в звіті про оцінку майна методичні підходи, методи та оціночні процедури виконані правильно і відповідають меті та базі оцінки (виду вартості)
Загальний висновок	звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки
Склад звіту про оцінку майна	звіт складається з однієї книги, яка містить 55 аркушів
Коментар (у разі потреби)	-

Рецензент



25.06.2021р.

(дата складання рецензії)

Перепелиця М.О.

(розшифрування підпису)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 6214

«19» липня 2008 р.

Засвідчує про те, що Перепелиця Максим Олександрович

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від «19» липня 2008 р., протокол № 28) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: «Оцінка об'єктів в матеріальній формі» та спеціалізацією в межах напрямку: «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок».

Голова Фонду державного майна України

Директор Української комерційної школи



В. П. Самсоненко - Самсоненко



О. М. Жилинкова

БЕЗПРОВОД



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
"ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 3428-ПК

«04» березня 2020 року

Видане

Перепелиці Максиму Олександровичу

(прізвище, ім'я та по батькові)

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

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

Голова
Екзаменаційної
комісії



А. О. Єгоров
(ініціали, прізвище)

(підпис)
М. П.

Директор
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО
ТОВАРИСТВА "ХАРКІВСЬКИЙ
ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ
ІНФОРМАЦІЇ"



М. П. (та наступні)



РЕЦЕНЗІЯ

**на звіт про оцінку майна: Частина нежитлової будівлі площею 141,6 кв.м.,
що розташовані за адресою:
Донецька область, Лиманський р-н с.Шандриголове вул.Гутченко, буд.
167а.**

Загальна частина	
Підстава для проведення рецензування	Договір між ФОП Перепелиця М.О. та Відділ культури і туризму Лиманської міської ради Донецької області
Об'єкт рецензування	Звіт про незалежну оцінку майна Об'єкт нерухомості: Частина нежитлової будівлі площею 141, кв.м., що розташована за адресою: Донецька область, Лиманський р-н с.Шандриголове вул.Гутченко, буд.167а.
Напрямок та спеціалізація оцінки майна	1.1 Оцінка нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість)
Строк проведення рецензування	5 робочих днів
Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	ФО-П Антипова Ірина Миколаївна
Адреса (місцезнаходження, місце проживання)	Донецька область, м. Лиман, вул. Горького, буд. 40
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№ 153/21 від 03.03.2021р., дійсний до 03.03.2024р.
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
Оцінювач	Антипова Ірина Миколаївна
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, серія МФ № 6273 від 20.09.2008р., посвідчення про підвищення кваліфікації, серія МФ № 3469-ПК від 28.08.2020р.
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	№ 6939 від 23.10.2008р.
Відомості про рецензента	
Рецензент	Перепелиця Максим Олександрович
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, серія МФ № 6217 від 19.07.2008р., посвідчення про підвищення кваліфікації, серія МФ № 3428-ПК від 04.03.2020р.
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№ 955/20 від 27.10.2020р., дійсний до 27.10.2023р.
Строк практичної діяльності з оцінки майна	12 років
Установа, де працює рецензент, та його посада	ФО-П Перепелиця М.О., код 2826903810, оцінювач

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке

N п/п	Складові елементи (показники) звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом	Характеристика складових елементів, їх відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Оцінка(3) відповідності вимогам нормативно - правових актів	
			Відповідає	Не відповідає
1	Підстава для проведення оцінки	Договір між ФО-П Антипова І.М. та Відділом культури і туризму Лиманської міської ради Донецької області	1	0
2	Об'єкт оцінки	Звіт про незалежну оцінку майна Об'єкт нерухомості: Частина нежитлової будівлі площею 141,6 кв.м., що розташована за адресою: Донецька область, Лиманський р- н с.Шандриголове вул. Гутченко, буд. 167а.	1	0
3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	Частина нежитлової будівлі площею 141,6 кв.м, що розташовані на першому поверсі двоповерхової будівлі. Об'єкт оцінки – дві кімнати. Оздоблення виконано із матеріалів середньої якості матеріалів. . Опалення відсутнє, водовідведення, водопостачання відсутнє. Електрика. Оздоблення стін, та стелі – панелі, фундамент – залізобетонні блоки, стіни – цегла, покрівля – металопрофіль, перекриття – залізобетонні плити, підлога – дерево, вікна – дерево, двері - дерево. Стан – задовільний, потребує поточного ремонту внутрішнього оздоблення.	1	0
4	Дата оцінки	20.06.2021р.	1	0
5	Мета оцінки	визначення ринкової вартості об'єкту оцінки для розрахунку орендної плати,	1	0
сiб	Вид вартості (база оцінки)	У відповідності з Національним стандартом №1: ринкова вартість	1	0
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	Порівняльний, дохідний,	1	0
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки (у разі наявності)	Обмеження щодо застосування результатів оцінки зазначені. (стор.5)	1	0
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	240000 (Двісті сорок тисяч гривень 00 копійок) без ПДВ.	1	0
10	Склад вихідних даних, копії яких містяться у додатках до звіту про оцінку майна, та інша інформація, використана у звіті про оцінку майна, фотографії об'єкта оцінки та його складових	У додатках до звіту.	1	0
11	Наявність переліку	В звіті приводиться перелік нормативно-	1	0

	нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка (сторінки 3,26)		
12	Наявність аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	в звіті проведено аналіз зовнішніх факторів та ринку подібного майна (сторінки 15,16)	1	1
13	Наявність аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного (раціонального) використання	в звіті приводиться аналіз існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного (раціонального) використання (сторінка 9-11,14-15)	1	0
14	Наявність розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	в звіті приведені розрахунки, які відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість (сторінки 16-23)	1	0
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка (у разі їх наявності)	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка	0	1
16	Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	в звіті присутній висновок про вартість, який відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна (сторінка 2,25)	1	0

Висновки рецензента

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Суб'єкт оціночної діяльності та оцінювач мають всі необхідні правові документи, що дозволяють проводити оцінку нерухомого майна та складати звіти про оцінку майна
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових вимог з оцінки майна	Виконавцем в звіті було обґрунтовано вибір виду вартості. Вид вартості зазначений в звіті відповідає меті оцінки, умовам використання результатів оцінки, особливостям об'єкта оцінки та нормативним актам
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Вихідні дані та інша інформація, необхідна для оцінки майна, зібрані в достатньому обсязі
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також обґрунтованість зроблених припущень	застосовані в звіті про оцінку майна методичні підходи, методи та оціночні процедури виконані правильно і відповідають меті та базі оцінки (виду вартості)
Загальний висновок	звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки
Склад звіту про оцінку майна	звіт складається з однієї книги, яка містить 56 аркушів
Коментар (у разі потреби)	-

Рецензент



Перепелиця М.О.

(розшифрування підпису)

25.06.2021р.

(дата складання рецензії)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 6214

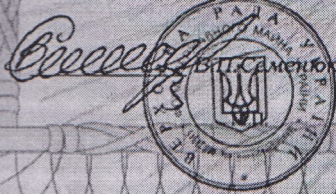
«19» липня 2008 р.

Засвідчує про те, що Перепелиця Максим Олександрович

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від «19» липня 2008 р., протокол № 28) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: «**Оцінка об'єктів в матеріальній формі**» та спеціалізацією в межах напрямку: «**Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок**».

Голова Фонду державного майна України

Директор Української комерційної школи



В.П. Саме́нко-Самсоненко



О.М. Жили́нкова

БЕЗСТРОКОВЕ



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
“ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ”

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 3428-ПК

“04” березня 2020 року

Вилане Перепелиці Максиму Олександровичу

(прізвище, ім'я та по батькові)

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

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

Голова
Екзаменаційної
комісії



А. О. Єгоров
(ініціали, прізвище)

Директор
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО
ТОВАРИСТВА “ХАРКІВСЬКИЙ
ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ
ТА ЕКОНОМІЧНОЇ
ІНФОРМАЦІЇ”





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 19 серпня 2008 р. № 6434

Видане Перепелиці Максиму Олександровичу на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 19.07.2008 МФ №6217, виданого Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою, та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

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

☒ 1.2. Оцінка машин і обладнання.

☒ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.

☒ 1.4. Оцінка літальних апаратів.

☒ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.

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

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

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

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

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

Державний Голови Фонду

А.Гриненко

☒ Перепелиця Максим Олександрович



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 9551/20

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "27" листопада 2020 р.

Виданий

Перепелиці Максиму Олександровичу

Реквізити суб'єкта

84180, Донецька обл., Слоб'янський район, м. Миколаївка, провулок Зелений, буд. 3

(місцезнаходження/місце проживання)

господарювання

2826903810

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

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність Спеціалізації в межах напрямів оцінки

I. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

(зазначається в необхідне)

I.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них.

(зазначається в необхідне)

Строк дії з "27" листопада 2020 р. до "27" листопада 2023 р.

Голова Фонду



Дмитро СЕННИЧЕНКО

