



Графік виконання робіт з поточного ремонту покрівлі

За адресою с. Саврань, вул. Мар'янівська, 65а
(колишня будівля поста ДАІ)

Орієнтовний початок робіт Квітень 2024 р.

Орієнтовне завершення робіт Червень 2024 р.

Директор ТОВ «НІТРОКОМ»



А.О. ІСПАНЮК



**САВРАНСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

66200, вул. Соборна, 9, смт. Саврань, Подільський район, тел: (04865) 3-14-68,
E-mail: Savrsrada@gmail.com, веб-сайт: Savranrada.odessa.ua, код ЄДРПОУ 04380548

№ _____
на № _____ від 05.12.2023 р.

ДОВІДКА

Про відсутність залишку амортизаційних відрахувань

Відповідно з п. 23 наказу Міністерство фінансів України від 27.04.2000 «Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 "Основні засоби" амортизаційні нарахування проводяться **протягом строку корисного використання (експлуатації) об'єкта**, який установлюється підприємством при визнанні цього об'єкта активом (при зарахуванні на баланс).

Оскільки будівля (колишнього посту ДАІ), що знаходиться на вул. Мар'янівській, 65 а, перебуває в аварійному стані та її корисне використання (експлуатація) не є можливою, амортизаційні відрахування не проводяться. Відповідно залишку амортизаційних відрахувань немає.

При цьому зазначаємо, що нарахування зносу будівлі станом на грудень 2023 року складає 92% (124521,08 грн).

Головний бухгалтер

Алла ТКАЧЕНКО

СОД КОРОСТЕЛКІНА ІРИНА ОЛЕКСАНДРІВНА

Україна, Одеська область, м.Подільськ,
вулиця Вокзальна,1
тел. 095 729 15 90 (viber), 099 431 15 90
e-mail: korostelkina@ukr.net

Сертифікат СОД №861/17 від 30.08.2017

ЗВІТ ПРО НЕЗАЛЕЖНУ ОЦІНКУ

**нежитлової будівлі, споруди I-III загальною
площею 178,7 м²**

розташованої за адресою:

**Одеська область, Подільський район,
смт.Саврань, вул. Мар'янівська, 65а**

власник:

Савранська селищна рада Одеської області



Ірина Коростелкіна

УЗАГАЛЬНЕНИЙ ВИКЛАД ОСНОВНИХ ФАКТОРІВ ТА ВИСНОВКІВ (РЕЗЮМЕ)

Власник/балансоутримувач	Савранська селищна рада	
Замовник	Савранська селищна рада в особі секретаря Савранської селищної ради, в.о. селищного голови Є.О.Населенка	
Суб'єкт оціночної діяльності	СОД Коростелкіна Ірина Олександрівна Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №854/20, виданий Фондом державного майна України 23.09.2020 року. Оцінювач: Коростелкіна І.О. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №111-1 від 17.06.2017 року.	
Об'єкт оцінки	Нежитлова будівля літ «А», споруди І-ІІ загальною площею 178,7 кв.м.	
Місцезнаходження об'єкту	Одеська область, Подільський район, смт.Саврань, вул. Мар'янівська, 65а	
Підстава для проведення оцінки	Договір між Савранською селищною радою Подільського району Одеської області в особі секретаря Савранської селищної ради, в.о. селищного голови Є.О.Населенка та ФОП Коростелкіна Ірина Олександрівна	
Вид вартості і мета оцінки	Визначення оціночної (ринкової) вартості для передачі в оренду.	
Функція оцінки	Застосування ринкової вартості для розрахунку обов'язкових платежів при передачі в оренду.	
Підходи та методи оцінки	Витратний	
Дата оцінки	04.08.2023 року	
Дата складання звіту	04.08.2023 року	
Курс НБУ на дату оцінки	36,57 грн = 1 \$ USA	
Ринкова вартість (без ПДВ) об'єкту оцінки	Гри	Долари США
	90 600	2 477
Середня ринкова вартість 1 м ²	507	14

Оцінювач



Коростелкіна І.О.

ЗМІСТ

1. ВСТУП. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.

2. БАЗА ОЦІНКИ І ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА.

4. ВИСНОВОК ЩОДО АНАЛІЗУ ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ І НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.

5. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ МАЙНА І ЇХ ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ.

6. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА.

7. СЕРТИФІКАТ ЯКОСТІ ОЦІНКИ.

8. ЛІТЕРАТУРА.

9. ДОДАТКИ.

- *Копії правовстановлювальних документів;*
- *Оголошення об'єктів-аналогів;*
- *Курс валют на дату оцінки;*
- *Копії кваліфікаційних документів оцінювача.*

1. ВСТУП. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.

Дана робота з оцінки нежитлової будівлі літ «А», споруди I-III загальною площею 178,7 кв.м, що розташована за адресою: Одеська область, Подільський район, смт.Саврань, 1 Мар'янівська, 65а, виконана на підставі Договору, укладеного між Савранською селищною радою в особі секретаря, в.о. селищного голови Є.Населенка і СОД Коростелкіна Ірина Олександрівна.

Метою даної оцінки є визначення оціночної вартості об'єкта оцінки для передачі в оренду.

Робота виконана на підставі:

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійної ринкової діяльності оцінювачів» № 2658-III. від 12.07.2001 р.
2. Діючою нормативно-законодавчої бази України в галузі оцінки державного майна.
3. Досвіду і знань оцінювачів в області оцінки державного майна.
4. Візуального огляду об'єкта оцінки.

Визначення бази оцінки та виду вартості. Згідно Договору на оцінку, враховуючи мету даної оцінки Оцінювачем, в даній роботі, як вид обумовленої вартості використовувалася оціночна (на базі ринкової) вартість.

Процедура оцінки, згідно використовуваним стандартам оцінки, включала в себе наступні кроки:

- збір загальної та спеціальної інформації;
- візуальне обстеження технічного стану об'єкта оцінки;
- робота оцінювача з визначення ринкової вартості об'єкта оцінки;
- технічне оформлення Звіту про оцінку.

Призначення даного звіту. Даний Звіт про оцінку призначений виключно для Замовника і може передаватися Виконавцем іншим юридичним і фізичним особам без погодження з Замовником. Замовник може використовувати висновок про оцінку для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки на дату оцінки для цілей розрахунку орендної плати.

Особливі умови. Виконавець працював в припущенні, що всі необхідні юридичні документи на право власності, а також технічні документи дійсні і термін їх дії може бути продовжений до дати оцінки. Експертиза юридичних аспектів прав власності не проводилась.

Конфіденційність. Замовник має право посилається на висновки, викладені в цьому Звіті, використовувати цей Звіт про оцінку виключно з вищезазначеною метою. Виконавець зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, та висновків, що містяться в сьогоденні Звіті.

Відповідальність. Оцінювач несе відповідальність за об'єктивність незалежної оцінки згідно чинного законодавства.

Замовник несе відповідальність за точність і адекватність всієї представлені Оцінювачем інформації.

Замовник несе відповідальність за все юридично значимі рішення, прийняті ним у зв'язку з даним звітом. Звіт про оцінку являє собою лише незалежне судження оцінювача і само по собі не породжує жодних правових наслідків щодо об'єкта оцінки.

Звільнення від відповідальності. Замовник зобов'язаний звільнити від відповідальності і не завдавати шкоди Виконавцю, і за заявою Виконавця захищати останнього від витрат або зобов'язань, які можуть бетони висунуті третіми сторонами, якщо їх позови виникнуть від неправомочного використання результатів роботи Виконавця, якщо не буде встановлено в судовому порядку, що вони з'явилися наслідком обману, халатності або умисного невірною виконання Виконавцем своїх обов'язків. Виконавець не несе відповідальності за достовірності титулу і прав Замовника на оцінюваний об'єкт, у зв'язку з тим, що він не проводив юридичну експертизу документів, підтверджуючих право власності або право користування по оцінюваному об'єкту.

Додаткова робота. Відповідно до Договору і даним Звітом, Виконавець не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення або бетони присутнім в суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки, якщо тільки немає попереднього, і не буде подальшої угоди на це. Виконавець не несе відповідальності за оновлення цієї роботи в разі будь-яких змін після подання Звіту про оцінку Замовнику.

Дата оцінки: 04 серпня 2023 року.

Дата завершення звіту: 04 серпня 2023 року.

Термін дії Звіту про оцінки: 6 місяців від дати оцінки, за умови незмінності політичної та соціально-економічної ситуації, яка може вплинути на зроблені в ході оціночних процедур допущення.

Нормативно-правові документи, використовувані при оцінці:

При оцінці використовувалися такі нормативні документи, які регламентують питання незалежної оцінки:

- Постанова КМУ «Про проведення оцінки для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, що стягуються відповідно до законодавства» №358 від 31.08.2014 р. зі змінами та доповненнями від 25.03.2015 р.
- «Методика оцінки майна», затверджена Постановою Кабінету Міністрів України № 1891 від 10 грудня 2003
- «Кодекс професійної етики Українського товариства оцінювачів», затверджений Радою УТО, протокол № 46 від 2.12.2004 р
- Національний стандарт № 1 «Основні положення оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 року.
- Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28 жовтня 2004 року.
- Інструктивний лист ФДМ № 10-36-2562 від 09.03.2005 «Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2« Оцінка нерухомого майна».
- «Правила визначення фізичного зносу житлових будівель» СОУ ЖКГ 75.11-35077234, затвердженими наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України № 21 від 03.02.2009 р
- Міжнародні стандарти оцінки МСО 2011.

2. БАЗА ОЦІНКИ І ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ.

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передуює укладенню Договору на проведення оцінки майна. Вибір бази оцінки залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей та також нормативних вимог. У разі, коли в нормативно-правових актах з оцінки майна, договор проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначається вид вартості, який повинен бути визначений в результаті оцінки, визначається ринкова вартість. Використання ринкової вартості як бази оцінки під час укладання Договору на проведення оцінки майна можливе за умов відповідності угоди, у зв'язку з якими проводиться оцінка, змісту поняттю ринкової вартості. І цьому умови такої угоди не повинні передбачати будь-які додаткові обмеження або вимоги, впливають на майбутню економічну вигоду від використання покупцем об'єкта оцінки.

Незалежна оцінка передбачає визначення ринкової вартості майна, тобто тієї вартості, за яку майно на даному етапі стану ринку можна купити або продати. Видом вартості, відповідно Договору на проведення оцінки, є ціна 1 м² об'єкта оцінки, яка визначається як ринкова вартість без урахування ПДВ. Відповідно до національних стандартів оцінки (національний стандарт М *ринкова вартість*, це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку відповідно майна на дату оцінки в результаті угоди, укладеної між покупцем і продавцем, після відповідного маркетингу за умови, що кожна з сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

Для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкта оцінки. Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів при наявності необхідної інформації. В ході оцінки оцінювач зобов'язаний керуватися наступними принципами, заснованими на уявленнях користувача:

- **Принцип корисності** - майно має вартість тільки за умови корисності його потенційного власника або користувача. Під корисності слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу.
- **Принцип попиту та пропозиції** - відображає співвідношення пропозиції і попиту подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, які можуть призвести до зміни в співвідношенні пропозиції та попиту на подібне.
- **Принцип заміщення** - передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яке полягає в тому, що за придбання майна не сплачується сума більше мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.
- **Принцип очікування** - передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, очікуваних від володіння, користування, розпорядження ним.
- **Принцип внеску (граничної продуктивності)** - передбачає врахування впливу вартості об'єкта оцінки таких факторів, як робота, управління, капітал та земля, що пропорційним їх внеску в загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.
- **Принцип найбільш ефективного використання** - полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки реальні варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Одес
Кірово
Болгарії
річки Д
км), а в
(5,5% те

Ринок

На ж
ешелону
розподіл
забуваю
наступн
дотепер,
господар
господар
грошей.
з одиниц

Ринок

І рані
рівень оці
показує д
виконанн
впливаю
ріелтерск
зосередж
тільки дл
уваги.

Вплив

Як від
прагненн
підданій
(наприкл
правомірі
привести
в тім, що
незмінно
національ
то в пері
подібні на
ріст курсу

В дани
роком. П
вітчизнян
ринком і в

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА.

Одеська область розташована в північно-західному регіоні України, межує з Вінницькою, Кіровоградською, Миколаївською областями, а також з митними територіями Молдови, Румунії, Болгарії, Туреччини. Область займає територію північно-Західного Причорномор'я від гирла річки Дунай до Тілігульського лиману (морське узбережжя у межах області простягається на 300 км), а від моря на північ - на 200-250 км. Загальна площа території області складає 33,3 тис. км (5,5% території України).

Економічна ситуація в регіоні.

Ринок капіталів.

На жаль, так і не вдалося стерти грань між селом і містом. Більш того, за останнім часом ешелонування економіки ще більш підсилюється. Головною причиною цього є нерівномірний розподіл капіталу по регіонах України. Не обговорюючи моменти на рівні областей, хоча і не забуваючи, що Одеса займає одне з провідних місць по обсягах інвестування, слід зазначити наступне. Сільське господарство (саме виробник) не має доступу на ринки капіталу. Капітал, дотепер, також не досяг рівня навіть районних центрів. По суті, гроші, що обертаються в межах господарства, знаходяться в замкнутому циклі, без припливу ззовні. А оскільки сільське господарство не може бути самодостатньою системою, ті не численні капітали, якими володіє господарство, витрачаються. Наслідок практично 100% перехід на бартер і вилучення з обороту грошей. Навіть психологічно є звичним і типовим те, що ціна зерна встановлюється, не виходячи з одиниць національної валюти, а виходячи з паливного еквівалента (кг за літр).

Ринок праці.

І раніше мав місце процес "вимивання" мізків і рук із сільського господарства (більш високий рівень оплати, побутова облаштованість і т.д.). В даний час це має катастрофічний характер. Як показує досвід, найчастіше дуже складно сформувати грамотний колектив, якому можна довірити виконання технічних, агротехнічних і інших робіт. Ці обставини, взаємозалежні й, істотно впливають на ціноутворення на ринку регіональної нерухомості. Порівняння прайс-листів ріелтерських фірм Одеси і будь-якого іншого обласного центра однозначно покаже, де зосереджені основні капітали, якісні товари і кваліфікована робоча сила. Ці обставини типові не тільки для села, але саме село можна розглядати як крапку звіту, "абсолютний нуль", і це вимагає уваги.

Вплив інфляції

Як відзначалося вище, нежила нерухомість котирується в національній валюті. Про те, прагнення аналітиків ринку, у тому числі оцінювачів, виражати вартість нерухомості в менш підданій інфляції грошовій одиниці приводить до того, що нерідко одиничні показники вартості (наприклад, вартість 1 м²) виражаються не в гривнях, а в доларах США. Не заперечуючи правомірність такого підходу, у той же час слід зазначити, що він здатний у деяких випадках привести до невірної розуміння поточної ситуації на ринку і до перекручених прогнозів. Справа в тім, що помилково передбачається, що вартість нерухомості в доларах США залишається незмінною, а переклад вартості в гривню можна легко зробити множенням її на поточний курс національної валюти. Якщо в часи відносної стабільності такий підхід може бути виправданий, то в період високої інфляції, одним із показників якої є падіння курсу національної валюти, подібні найпростіші розрахунки неприйнятні. Ріст вартості нерухомості, вираженої у гривнях, і ріст курсу долара ні по темпах, ні в абсолютному вираженні, як правило, не збігаються.

В даний час вартість нерухомості в доларовому еквіваленті знизилася в порівнянні з 2018 роком. Причини цього явища очевидні. Типовий інвестор на ринку нежилої нерухомості – вітчизняний підприємець, сфера діяльності якого, у більшості випадків, обмежена українським ринком і купівельною спроможністю вітчизняного споживача.

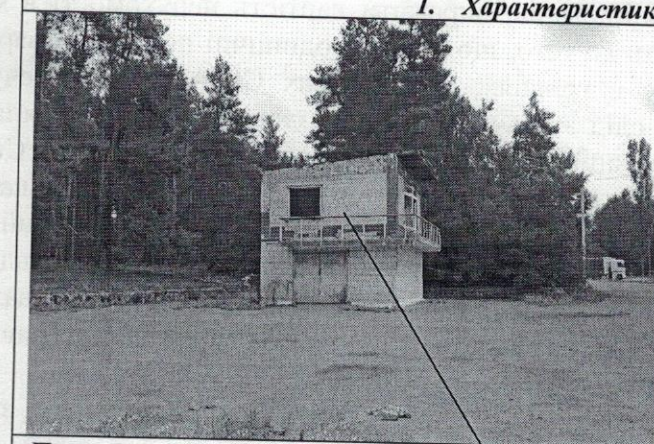
Особливості місце розташування

Місце розташування нежилої нерухомості розглядається й аналізується в комплексі і повинно враховувати фактори регіональні, локальні й особливості розташування об'єкта на земельній ділянці.

Залежність вартості різних об'єктів нежилої нерухомості від їхнього місця розташування в межах регіону очевидна. Подібна залежність спостерігається також і у сфері житлової нерухомості. Більш того, вартість житла в тім чи іншому регіоні може служити своєрідним барометром стану ринку нежилої нерухомості. При цьому, звичайно, ніякого прямого зв'язку вартістю, приміром, виробничого чи офісного приміщення й вартістю квартир у тім же районі не існує. Вартість житла відбиває рівень купівельної спроможності, що визначається, у першу чергу, діловою активністю в регіоні. Безумовно, є виключення з цієї закономірності. Прикладом можуть бути окремі курортні райони, де вартість житла традиційно висока, але при цьому попит на багато видів нежилої нерухомості значно відстає від попиту на житло.

Інший, на відміну від ринку житла характер має вплив локальних факторів місце розташування на вартість різних об'єктів нежилої нерухомості. На ринку житла більш населених пунктів спостерігається приблизно однакова картина. У центрі і прилягаючих до центра районах - найвища вартість. В міру видалення від центральних районів вартість знижується. При цьому в добре спланованих і забезпечених транспортними комунікаціями інфраструктурою районах і мікрорайонах, навіть віддалених від центра, вартість житла може бути досить високою. Житло в периферійних районах, а це звичайно, зони промислової забудови користується самим низьким попитом. Представлена картина трохи спрощена, але відбиває загальні закономірності на ринку житла більшості міст України. Споконвіччя неприйнятним використання таких само підходів для оцінки стану ринку нежилої нерухомості, що можна продемонструвати наступними прикладами: Вартість магазину в центрі міста й аналогічний магазину в густо заселеному віддаленому мікрорайоні може знаходитися на однаковому рівні. Вартість однакових оптових складів, розташованих на різному видаленні від центра міста далеко не в першу чергу визначається ступенем віддаленості від центра. Набагато більше значення для них характер під'їзних колій, віддаленість споживачів продукції. Наприклад: найбільш вигідним місцем розташування для станції технічного обслуговування автомобілів є оживлена траса, навіть сильно віддалена від престижних у традиційному розумінні районів, а також місць розташування авто кооперативів, стоянок і гаражів. Привабливість розташування виробничих житлових будинків залежить винятково від їхньої оснащеності інженерною інфраструктурою в близькості транспортних артерій, загального оточення.

1. Характеристика місця розташування об'єкта оцінки



Об'єктом оцінки є окремо розташована нежитлова будівля «А», споруди I-III загальною площею 178,7 кв.м., що розташована за адресою: Одеська область, смт.Саврань, Мар'янівська, 65а.

На момент оцінки оцінювані приміщення не використовувались через неналежний стан будівлі.

Експерт проводив наочне обстеження об'єкту оцінки. Згідно проведеного обстеження приміщення знаходяться в незадовільному стані.

Існуюче використання на дату оцінки і в прогнозованому найближчому майбутньому користується попитом, обумовленим ринком, і є його найбільш ефективним використанням.

Переважає забудова

Забезпеченість громадським транспортом (суб'єктивна оцінка)

Об'єкт оцінки

У навколишній забудові району переважають малоповерхові нежитлові будівлі.

Розташування об'єкта оцінки не дозволяє швидко дістатися до нього транспортом у різні райони селища.

СОД КОРОСТЕЛКІНА ІРИНА ОЛЕКСАНДРІВНА

Україна, Одеська область, м.Подільськ, вулиця Вокзальна,1, тел. 095 729 15 90 (viber), 099 431 15 90
e-mail: korostelkina@ukr.net

Стан прилеглої території (суб'єктивна оцінка)	Прилегла територія заасфальтована, знаходиться в задовільному технічному та санітарному стані. Вулиця має тверде покриття.
--	--

2. Характеристика об'єкта оцінки

Вид з вікон	Вікна схід, південь, захід, північ
Слабо точкове забезпечення	Відсутнє
Холодне водозабезпечення	Відсутнє
Горяче водозабезпечення	Відсутнє
Каналізація	Відсутня
Опалення	Відсутнє
Газозабезпечення	Відсутнє
Вентиляція	Природня
Електрозабезпечення	Від міської електричної мережі
Додаткові системи безпеки	Немає

4. Експлікація внутрішніх площ

Назва приміщення	Площа, кв. м.
Загальна площа	178,7
Основна площа	178,7

Визначення фізичного зносу

Фізичний знос елементів і будівлі в цілому розраховується відповідно до «Правил визначення фізичного зносу житлових будівель» СОУ ЖКГ 75.11-35077234, затвердженими наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України № 21 від 03.02.2009 р Для визначення фізичного зносу об'єктів нерухомого майна, оцінювач використовував приблизну шкалу оцінки фізичного зносу відповідно до таблиці 2 «Правил визначення фізичного зносу житлових будівель». Середньозважений знос будівлі визначений на підставі результатів візуального обстеження оцінювачем в ході оцінки пошкоджень і втрати функціональних властивостей окремими конструктивними елементами своїх початкових технічних якостей у відповідності з таблицею.

Конструктивні елементи	Характеристика	Ознаки зносу
Стіни та перегородки	Цегла	Глибокі, вивітрювання розчину зі швів, послаблення кам'яної кладки. табл.12.4
Перекриття	Збірні залізобетонні багатопустотні панелі	Візуальне обстеження неможливе.
Дах, крівля	Плоска двохшарова з азбестоцементних хвилястих листів по дерев'яних лагах на залізобетонних плитах, без утеплювача та пароізоляції	Тріщини в листах, пробоїни, сліди протікання. Здуття поверхні, тріщини, розриви (місцями) верхнього шару покрівлі, що вимагає зміни до 40% покрівлі; іржавіння і значні пошкодження настінних жолобів та огорожуючої решітки; проникнення вологи в місця примикання до вертикальної поверхні; пошкодження деталей водоприймального пристрою.
Вікна і двері	Демонтовані, ворота металеві	Ущільнені прокладки зношені, значні тріщини в місцях примикання коробок до стін. Металеve полотно осіло і має нещільний притулок по

Конструктивні елементи	Характеристика	Ознаки зносу
		периметру коробки, прибори частково втрачені а несправні, дверні коробки (колодки) перекошені.
Електротехнічні пристрої	Демонтовані	

Приблизна шкала оцінки зносу елементів будівлі

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0 – 20	добрий	Ушкоджень і деформацій немає, є деякі несправності, які не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту
21 – 40	задовільний	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту доцільного на цій стадії.
41 – 60	незадовільний	Експлуатація будівлі можливо тільки за умов проведення його ремонту.
61 – 80	старезний	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, не несучих дуже старе. Обмежене виконання елементами своїх функцій можливе при проведенні охоронних заходів або повній заміні цих елементів.
81 - 100	непридатне	Елементи будівлі знаходяться в зруйнованому стані. При 100% зносі залишки елементів повністю ліквідовані.

Беручи до уваги те, що об'єкт оцінки являє собою нежитлову будівлю літ «А», споруду загальною площею 178,7 кв.м., що розташована за адресою: Одеська область, смт.Саврань, в Мар'янівська, 65а, що потребує проведення капітальних ремонтних робіт, то стан об'єкта приймається «незадовільний». Фізичний знос – 60%.

$$\Phi_z = 60 \% , \text{ тоді } K_z = 1 - \Phi_z / 100 = 0,40.$$

4. ВИСНОВОК ЩОДО АНАЛІЗУ ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ І НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Під принципом найбільш ефективного використання розуміють використання майна, за якого результати якого вартість об'єкта оцінки буде максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які технічно можливі, дозволені і економічно доцільні.

Існуюче використання

СОД КОРОСТЕЛКІНА ІРИНА ОЛЕКСАНДРІВНА

Україна, Одеська область, м.Подільськ, вулиця Вокзальна,1, тел. 095 729 15 90 (viber), 099 431 15 90
e-mail: korostelkina@ukr.net

Оцінювані приміщення на дату оцінки експлуатуються за цільовим призначенням. Існуюче використання нежитлових будівель на дату оцінки і в прогнозованому найближчому майбутньому не змінюється.

Технічно можливе використання

Беручи до уваги об'ємно-планувальні характеристики, 1977 рік забудови, місцезнаходження, враховуючи тенденції на ринку нежитлової нерухомості в смт.Саврань, можна зробити висновок про те, що вказаний об'єкт може і надалі використовуватися як нежитлове приміщення.

Інше використання об'єкту оцінки, розташованого в стороні від пішохідних потоків, в глибині житлового масиву недоцільно.

Законодавчо дозволене використання

Відповідно до чинного законодавства України власнику об'єкта оцінки надаються права: використовувати об'єкт для власних цілей, здавати в оренду або відчужувати.

Варіант використання будівлі під оренду оцінювачами розглядається, але аналітики та фахівці ринку нежитлової нерухомості відзначають на дату оцінки, і прогнозують у найближчому майбутньому, нестабільність ринку оренди в смт.Саврань.

Функціональне призначення об'єкта на дату оцінки – нежитлові приміщення, що відповідає і майбутньому використанню. Майбутнє використання не порушує законодавчих обмежень.

Фінансово здійсненне використання

Використання об'єкта оцінки як нежитлового приміщення фінансово здійснене, тому відповідає функціональному призначенню.

Враховуючи:

- Мета оцінки - визначення ринкової (оціночної) вартості для постановки на баланс;
- Функціональне призначення - нежитлова нерухомість;
- Нестабільність ринку оренди в смт.Саврань;
- Попит на нежитлову нерухомість в смт.Саврань,

Інші варіанти використання об'єкта оцінки не розглядалися. Найбільш ефективним є експлуатація об'єкта оцінки з збереженням існуючого функціонального призначення – нежитлове приміщення.

Надалі, при розрахунку вартості, оцінювач виходить із припущення про експлуатацію об'єкта відповідно до найбільш ефективним використанням об'єкта оцінки – нежитлова нерухомість.

Висновок

Існуюче використання нежитлової будівлі, згідно функціональному призначенню, технічній можливості, законодавчо дозволеному використанню, економічній доцільності в якості нежитлових приміщень, на дату оцінки і в прогнозованому найближчому майбутньому користується попитом, обумовленим ринком, і є найбільш ефективним використанням.

5. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ МАЙНА І ЇХ ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ

Оцінка майна проводиться із застосуванням методичних підходів, методів оцінки, які є складовими частинами методичних підходів або результатом комбінування кількох методичних підходів, а також оціночних процедур.

Для проведення оцінки майна застосовуються такі основні методичні підходи:

- витратний підхід;
- порівняльний підхід;
- дохідний підхід.

Застосування того чи іншого методу визначається фактичними обставинами конкретної ринкової ситуації.

Виявлення фактів і обставин, що визначають оціночну ситуацію, перетворює оцінювальну бухгалтерську задачу в аналітичну. Розглянемо особливості методичних підходів та їх придатність до даного об'єкта.

Витратний підхід базується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Він передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Відповідно до пункту 6 Національного стандарту № 2 при застосуванні витратного підходу необхідно також враховувати прибутковий потенціал забудовника.

$$C_{\text{затр}} = C_{\text{ост}} + C_{\text{пр}} + C_{\text{зем}},$$

де: $C_{\text{затр}}$ - залишкова вартість з урахуванням зносу,
 $C_{\text{ост}}$ - прибуток забудовника (інвестора),
 $C_{\text{зем}}$ - вартість земельної ділянки.

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість об'єкта оцінки (відтворення).

Залишкова вартість заміщення (відтворення), це 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 землею та землею ділянкою).

При застосуванні методу прямого відтворення або методу заміщення використовуються вихідні дані про об'єкт оцінки, інформація про відтворення або заміщення об'єкта оцінки подібного майна в сучасних цінах або середньостатистичні показники, узагальнюючі умови відтворення або заміщення в сучасних цінах.

Знос (знецінення) - втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний знос і функціональний знос може бути технічно переборним і не переборним, або усунення зносу економічно недоцільно. Його характеризують такі коефіцієнти:

Коефіцієнт фізичного зносу (K_i), зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта.

Для визначення фізичного зносу будівель і споруд використовується методика, викладена в «Правилах визначення фізичного зносу житлових будівель» СОУ ЖКГ 75.11-35077, затверджена наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 р.

Середньозважений фізичний знос розраховується на підставі результатів натурного обстеження в ході оцінки пошкоджень і втрати функціональних властивостей окремих конструктивних елементів.

СОД КОРОСТЕЛКІНА ІРИНА ОЛЕКСАНДРІВНА

Україна, Одеська область, м.Подільськ, вулиця Вокзальна, 1, тел. 095 729 15 90 (viber), 099 431 15 90
e-mail: korostelkina@ukr.net

$$K_m = 1 - \Phi_i / 100,$$

де: Φ_i - сумарний (зважений) відсоток фізичного зносу окремих частин будівлі, що враховує знецінення елементів.

У випадках, коли значення середньозваженого фізичного зносу перевищує 40-45% (будівлю або споруду вимагає капітального ремонту) знецінення неадекватно і може істотно перевищувати фізичний знос як частку відновлювальної вартості. В даному випадку знецінення може бути визначено кошторисним розрахунком.

Коефіцієнт функціонального (морального) зносу (K_m), зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта, визначається експертним шляхом.

Коефіцієнт економічного (зовнішнього) зносу (K_e), обумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки, визначається експертним шляхом.

Залишкова вартість визначається за формулою:

$$C_{ост.} = C_{восп.} \times K_r,$$

де: $C_{ост.}$ - Вартість відтворення будівель і споруд;

$C_{восп.}$ - коефіцієнт придатності.

$$K_r = K_n \times K_m \times K_e.$$

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

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

- умови угод купівлі-продажу або умови пропозиції щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, відповідних вимогам, висунутим для визначення ринкової вартості;
- продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;
- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, що відбулися можуть бути враховані.

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичним і функціональними ознаками, умовами продажу і т.п. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропозиції) зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

Процедура застосування порівняльного підходу передбачає наступні етапи:

- пошук інформації для отримання даних про продажі;
- виявлення підходящих об'єктів порівняння за технічними параметрами;
- порівняння розглянутого об'єкта з аналогами, оцінка відмінностей між ними;
- визначення, на базі цієї інформації, вартості оцінюваного об'єкта.

Порівняльний підхід може бути представлений способом прямого порівняння з аналогами (при їх наявності), та у спосіб котирування середньої вартості питомої одиниці порівняння (площі або об'єму).

При прямому порівнянні з аналогами оцінювачі визначають і оцінюють коефіцієнти за всіма показниками.

При застосуванні способу котирування, коригуванню підлягають тільки основні показники місцезонаштування об'єкта, планувальні та ін. Зручності, фізичний стан і цільове призначення (виходячи з принципу «кращого, найбільш ефективного використання»). При цьому результуючий показник вартості визначається на підставі логічних передумов про допустимість потенційного покупця знижки та надбавки за вищевказані відмінності в характеристиках об'єкта оцінки та об'єктів-аналогів.

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

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

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

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

Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний дохід величиною і рівний в проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отриманий якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації.

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

Ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно і т. П.).

Метод прямої капіталізації являє собою сукупність прийомів, що дозволяють перетворити величину чистого операційного доходу (надалі ЧОД), у вартість через ставку капіталізації. Ставка капіталізації на пряму пов'язана з коефіцієнтом капіталізації. Застосовується в разі, коли величина доходу є стабільною не змінюється в розмірах.

Оцінка чистого операційного доходу здійснюється за допомогою таких прийомів:

- оцінка потенційного валового доходу на основі аналізу інформації про використання об'єктів-аналогів;
- оцінка та облік відповідних постійних витрат і експлуатаційних витрат.

При визначенні розміру потенційного доходу підлягають аналізу:

- джерела формування валового доходу, їх стабільність і тенденції зміни;
- склад постійних і змінних витрат в процесі експлуатації оцінюваного об'єкта за минулі роки та їх динаміку;
- орендні ставки, діючі на даному ринку нерухомості, тенденції їх зміни;
- відсоток площ, що на оціненого об'єкті;
- конкурентоспроможність орендаря;

- настрої на ринку і очікувані зміни;
- платоспроможність населення.

Ставка (або фактори) капіталізації визначаються на основі вивчення прийнятних ставок доходу для:

- схожих об'єктів нерухомості (рентний мультиплікатор);
- альтернативних варіантів вкладення капіталу.

Оскільки метод визначення ставки капіталізації шляхом екстракції з даних про ринкові угоди з аналогічними об'єктами нерухомості (рентного мультиплікатора) неприйнятний, в даній роботі був використаний метод «підсумовування». Цей метод визначення ставки капіталізації ділить ставку на складові частини - преміальні ставки, імовірно визначають розмір винагороди потенційного інвестора за ризик вкладення капіталу.

Відповідно до останнього, вартість приміщення може бути визначена за формулою:

$C = P : R$, де: P - розмір річної орендної плати за одиницю площі;

R - коефіцієнт капіталізації, що визначає прибутковість даного приміщення (повернення капіталу).

Метод непрямої капіталізації (дисконтування грошових потоків) використовується для визначення поточної вартості очікуваних вигод від володіння об'єктом.

В основі лежать такі принципи:

- вартість об'єкта створюють ті вигоди, які очікує отримати в майбутньому його власник;
- вартість вигод, отриманих в майбутньому, менше, ніж вартість аналогічних вигод, отриманих негайно.

Майбутні переваги представляють собою:

- періодичні надходження у вигляді чистого операційного доходу протягом передбачуваного періоду володіння;
- реверсію, тобто виручку від продажу об'єкта після закінчення терміну володіння.

Наведені суми майбутніх переваг до значення їх поточної вартості здійснюється шляхом дисконтування, тобто із застосуванням ставки дисконту, за такою формулою:

$$PV_n = PV / (1 + i)^n,$$

де: PV - майбутня вартість грошового потоку;

i - ставка дисконту;

n - кількість періодів.

Ставка дисконту визначається аналогічно ставці капіталізації, але не включає ставки відшкодування капіталу. Вартість об'єкта, обумовлена за методом непрямої капіталізації, складається з сумарного значення вартості періодичних потоків доходів і поточної вартості реверсії. Вартість реверсії - вартість об'єкта оцінки, котра прогнозується на період, наступний за прогнозним. Застосування того чи іншого методу визначається фактичними обставинами конкретної ринкової ситуації.

Витратний підхід ґрунтується на використанні великої кількості нормативних документів, але в свою чергу підхід до оцінки місця розташування має деякі похибки і не в повній мірі враховує такі ринкові чинники, як «престижність» району розміщення об'єкта оцінки, особливості маркетингу та рівень ризику дохідності подібної нерухомості. Він визначає вартість відтворення об'єкта нерухомості в сформованих на сьогоднішній момент ринкових цінах.

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання 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.

Вибір та обґрунтування методології оцінки

Існуюче використання нежитлової будівлі і споруд, згідно функціональному призначенню, технічній можливості, законодавчо дозволеному використанню, економічній доцільності в якості нежитлових приміщень, на дату оцінки і в прогнозованому найближчому майбутньому користується попитом, обумовленим ринком, і є найбільш ефективним використанням.

6. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ

6.1. ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ ОЦІНКИ ДЛЯ ЦІЛЕЙ ОПОДАТКУВАННЯ, НАРАХУВАННЯ ОПЛАТИ ІНШИХ ОБОВ'ЯЗКОВИХ ПЛАТЕЖІВ, ЯКІ ПРОВІДЯТЬСЯ У ВІДПОВІДНОСТІ ДО ЗАКОНОДАВСТВА

Для проведення оцінки майна наведені поняття вживаються в такому значенні (Положення національний стандарт 1) оцінки майна):

- Нерухоме майно (об'єкти нерухомості) - земельні поліпшення (об'єкти малоповерхового житлового будівництва, у тому числі дачного та садового типу, а також їх частини, об'єкти багатоповерхового житлового будівництва, а також їх частини, об'єкти незавершеного будівництва), а також земельні ділянки, їх частини;
- Майнові права на нерухоме (об'єкти нерухомості) та рухоме майно;
- База оцінки - комплекс методичних підходів та оціночних процедур, які відповідають певному виду вартості; при визначенні бази оцінки враховується мета оцінки та умови використання результатів;
- Методичні підходи - загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основі принципів оцінки;
- Метод оцінки - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур, який дозволяє реалізувати певний методичний підхід;
- Оціночні процедури - дії (етапи), виконання яких у певній послідовності становить зміст оцінки;
- Об'єкти оцінки - майно та майнові права, що оцінюються;
- Дата оцінки - дата (число, місяць, рік), за станом на яку здійснюються оціночні процедури;
- Ринкова вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку відповідно до майна на дату оцінки в результаті угоди, укладеної між продавцем і покупцем, після адекватного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла компетентно, розважливо і без примусу.

6.2. ОЦІНОЧНІ ПРОЦЕДУРИ

Оціночні процедури визначення ринкової вартості об'єкта оцінки зведені в таблицю 4.1.

Найменування	Застосований підхід	Методи оцінки	Вид вартості
нежитлова будівля літ «А», споруди I-III загальною площею 178,7 кв.м., що розташована за адресою: Одеська область, Подільський район, смт.Саврань, вул.. Мар'янівська, 65а	Витратний	Метод залишкової вартості, метод дисконтування грошових потоків, метод аналогів продаж (пропозицій)	Ринкова

Ринкова оцінка проводиться з використанням ринкової бази. Загальний алгоритм застосування порівняльного підходу наступний:

- Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, тобто визначення відповідності такого об'єкта наявними вихідним даним і інформації про нього;
- Вибір об'єктів порівняння;
- Визначення характеристик, які підлягають коригуванню;
- Внесення поправок;
- Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом узгодження скоригованих значень вартостей об'єктів порівняння.

Витратний підхід базується на врахуванні принципів корисності і заміщення.

Відповідно до Національного стандарту № 2, п.7 оцінка витратним підходом передбачає такі оціночні процедури:

1. Визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав на земельну ділянку) під оцінюваними земельними поліпшеннями при її існуючому використанні;
2. Визначення поточної вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;
3. Розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;
4. Визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) і величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав на земельну ділянку) при її існуючому використанні.

ВИСНОВКИ. Відповідно до Національного стандарту № 2. п.6, витратний підхід доцільно використовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого обмежений, спеціалізованого нерухомого майна. У тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв та інш. Оцінюваний об'єкт не відноситься до вищеперерахованого нерухомого майна. Тому визначення оціночної вартості об'єкта оцінки проводиться із застосуванням порівняльного підходу. Враховуючи мету оцінки - визначення оціночної вартості об'єкта оцінки з метою особистого проживання, витратний підхід у цій роботі не застосовується.

ВИТРАТНИЙ ПІДХІД

Кліматичний район - 3 Група капітальності - 1.

Відновна вартість нежитлової будівлі літ «А» визначена способом порівняння по одиничному показнику з будинком-аналогом. Вибір об'єктів-аналогів тарозрахунок вартості визначені за допомогою методично-програмного комплексу "Оцінювач" розробленого державним підприємством "Державний науково-дослідний інститут автоматизованих систем у будівництві Держбуду України" за участю Української асоціації бюро технічної інвентаризації "Укртехінвентаризація" на основі Збірника укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд, затвердженого наказом Фонду державного майна України та Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства №2929/227 від 23.12.2004р та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18.01.2005р за №54/10334.

Таблиця 6 – 19

Головця 6 - 1

ТИП 6-19		Гараж-майстерня спрощеної конструкції з цегли			
Об'єм усього V	Площа забудови S	Розрахункова висота H	Відношення периметру до площі P/S	Вартість 1м ³ на 01.01.2003	
83,0 м ³	35,5 м ²	2,35 м	0,67	172,43 грн.	
Конструктивні елементи, види робіт та благоустрою			Питома вага, %	в тому числі, %	
Найменування	Характеристика	1		2	
Фундаменти	1. Збірні бетонні блоки товщ. 30 см з монолітними дільницями 2. Вимощення - цементне покриття товщ. 20 мм, по щебеневій основі	20,7	19,2	1,5	
Стіни	Цегляні під розшивку: 1. З цегли керамічної повнотілої товщ. 38 см 2. Те саме товщ. 25 см	16,4	7,8	8,6	
Перекриття з покрівлею	1. Перекриття з багатопустотних залізобетонних плит 2. Покрівля суміщена односкатна з руберойду в 2 шари на мастиці	21,8	13,0	8,8	
Вікна та решітки до них	1. Вікна дерев'яні двостулкові з подвійним склом товщ. 2 мм площ. до 2 м ² 2. Решітки віконні металеві	7,6	4,3	3,3	
Ворота	Гаражні металеві з хвірткою (з листового та прокатного металу), неутеплені	8,8	-	-	
Підлоги	Цементне покриття товщ. 20 мм, підстилаючий бетонний шар, ущільнений щебенем ґрунт, гідроізоляція з 1 шару руберойду	16,3	-	-	
Оздоблення внутрішнє	Проста штукатурка з вапняним фарбуванням стін і стелі	2,7	-	-	
Інші роботи	Монтаж дрібних металоконструкцій	1,5	-	-	
Електрозабезпечення	Улаштування електросилового забезпечення та освітлення від зовнішніх мереж	4,2	-	-	

Відновна вартість будівлі літ "А", згідно розрахунків, на дату оцінки складає:

$$172,43 \times 7,20 \times 178,7 \times 0,40 = 88\,742 \text{ грн.}$$

Таким чином, вартість будівлі літ "А" з урахуванням фізичного зносу складе 88 742 грн.

$$\Phi_z = 40 \% , \text{ тоді } K_z = 1 - \Phi_z / 100 = 0,60.$$

Накоплений знос об'єкту оцінки визначається величиною сукупних втрат його вартості у зв'язі з фізичним, функціональним та зовнішнім (економічним) старінням.

Аналіз технічних та функціональних характеристик оцінюваних об'єктів нерухомості дає констатувати відсутність ознак функціонального зносу, оскільки аналоги з еквівалентною функціональною придатністю не мають суттєвих відмінностей від планувальних конструктивних характеристик оцінюваного майна.

Зовнішній (економічний) знос об'єктів нерухомості виникає внаслідок дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища, зміни ситуації на ринку нерухомості, законодавчих погіршення факторів місце розташування, тощо. Поточна соціально-економічна ситуація у районі розташування об'єкта вказує на відсутність ознак економічного зносу для даного нерухомості.

СОД КОРОСТЕЛКІНА ІРИНА ОЛЕКСАНДРІВНА

Україна, Одеська область, м.Подільськ, вулиця Вокзальна,1, тел. 095 729 15 90 (viber), 099 431 15 90
e-mail: korostelkina@ukr.net

Наз

Неж
буді
літ "

Варт
11.12.
Та аб
капіта
При р
ділянк
під заб
Загаль

С – вар
Сз.д – в
Споліп
сз.д.- ва
Сз.д.- пл
сі – вар
Si – пло

Визначе
є тією в
визначен
вартість
позицій
орендног
вторинно
земельно
орендній
вартості і
У випадк
за 1-й рі
орендної

Грошова
вул.Мар»
По нормат
9 підрозді
Закону Ук

Україн

Розрахунок накопленого зносу об'єкту оцінки зведено в таблицю

Назва	Коефіцієнт Фізичного зносу.	Коефіцієнт Економічного Зносу.	Коефіцієнт Функціонального зносу.	Коефіцієнт Придатності.
Нежитлова будівля літ "А"	0,60	1	1	0,40

Визначення вартості права користування земельною ділянкою

Вартість права користування земельною ділянкою визначається згідно ст.19 Закону України від 11.12.2003 р. №1378- IV «Про оцінку земель», "Методики оцінки майна". №1891 від 10.12.03 р.

Та абзацу 4 п.13 роз'яснень до Методики (письмо ФДМ України №10-36-835 від 23.01.04р.) капіталізацією чистого рентного доходу за землекористування.

При розрахунках витратним підходом оцінювач може оцінити право користування земельною ділянкою тільки в межах користування земельною ділянкою тільки в межах нормативної площі під забудовою будівлі.

Загальна вартість майнового комплексу може бути представлена у вигляді:

$$C = C_{з.д.} + C_{поліпшень} = c_{з.у.} * S_{з.д.} + \sum c_i * S_i, \text{ де}$$

C – вартість нерухомого майна;

C_{з.д.} – вартість земельної ділянки;

C_{поліпшень} – вартість поліпшень земельної ділянки;

c_{з.д.} – вартість одиниці площі земельної ділянки;

S_{з.д.} – площа земельної ділянки;

c_i – вартість одиниці площі i-того об'єкта поліпшень;

S_i – площа i-того об'єкта поліпшень.

Визначення даної вартості виконано капіталізацією річного земельного податку. Даний податок є тією вигодою, яку отримує власник земельної ділянки. Це означає, що в дійсності в роботі визначена вартість права власності на земельну ділянку при її поточному використанні, тобто вартість ділянки з позиції власника ділянки. Для визначення вартості права використання з позицій користувача необхідно капіталізувати вигоду, яку отримає саме він – різниця між орендною ставкою, яку він повинен був би сплатити, якщо орендував би цю земельну ділянку на вторинному ринку, та тією пільговою сумою, яку в дійсності необхідно виплачувати у вигляді земельного податку. Враховуючи, що ставка земельного податку дорівнює муніципальній орендній ставці, а вторинного ринку немає, можна говорити, що виконана в роботі оцінка вартості прав на земельну ділянку однакова для користувача та власника.

У випадку, коли відсутні ринкові дані, необхідно для розрахунку додаткового доходу орендаря за 1-й рік, його величина визначається шляхом капіталізації фактично нарахованої річної орендної плати за користування земельною ділянкою.

Грошова оцінка 1м² в межах даної економіко-планувальної зони – смт Саврань, вул.Мар'янівська, 65а прийнята по даним грошової оцінки міських земель в смт Саврань.

По нормативній грошовій оцінці даний показник складає 204,23 грн./кв.м. (Відповідно до пункту 9 підрозділу 6 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України (в редакції Закону України від 07.12.2017 № 2245 – VIII «Про внесення змін до Податкового кодексу

України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у 2018 році») індекс споживчих цін за 2018 рік, що використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення, застосовується до значення 100 відсотків. Значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за 2022 рік становить 1,0).

Ставка капіталізації визначена наступним чином:

$$Ск = 10,9\% + 2\% = 12,9\%,$$

де

Безризикова ставка капіталізації

- 6%;

Врахування сервітутів

- 2%.

Для розрахунку ставки дисконта враховані дані НБУ станом на 01.01.2023 року р.

Середньозважена процентна ставка по депозитам суб'єктів господарчої діяльності на Укр. банк склала 14,5 % річних в гривні. Поточні середньотермінові темпи інфляції, закладені в Бюджету на 2023 рік з урахуванням інфляції та з урахуванням корекції 14,17 %. Таким чином, частина ставки дисконта, що враховує безризикову ставку та загальноринковий ризик (1%) складає:

$$14,5 - 14,17 + 1 = 1,33 \%$$

Питома вага права користування земельною ділянкою визначена наступним чином:

$$N = 1,33 / 0,129 = 10,31 \text{ грн./кв.м.}$$

Розрахунок права користування земельною ділянкою:

Назва	Номер по техпаспорту	Характеристики	Проведення розрахунків	Вартість права користування землею, грн.
Нежитлові приміщення	літ.А	178,7	$178,7 \cdot 10,31$	1843

Таким чином, залишкова вартість заміщення адмінбудівлі літ "А" з урахуванням права користування земельною ділянкою, що визначена на базі витратного підрахунку, складає:

$$88\,742 + 1843 = 90\,600 \text{ грн.}$$

Залишкова вартість заміщення об'єкту, що визначена на базі витратного підрахунку з урахуванням земельної компоненти, складає 90 600 грн.

СОД КОРОСТЕЛКІНА ІРИНА ОЛЕКСАНДРІВНА

Україна, Одеська область, м.Подільськ, вулиця Вокзальна, 1, тел. 095 729 15 90 (viber), 099 431 15 90
e-mail: korostelkina@ukr.net

Україна, С

УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ТА ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Незалежна оцінка нежитлової будівлі літ «А», споруди I-III загальною площею 178,7 кв.м., що розташована за адресою: Одеська область, Подільський район, смт.Саврань, вул.. Мар'янівська, 65а, виконана з метою визначення ринкової вартості, проводилась витратним методичним підходом. Застосування методичного підходу призвело до наступних результатів:

ВИД ВАРТОСТІ	ВАРТІСТЬ	
	Всього об'єкта/грн	1 кв.м/грн
Витратний підхід	90 600	507

Витратний підхід є базовим, даючи уявлення про величину витрат на відтворення аналогічного об'єкту, хоч і не враховує особливостей об'єкту, його місце розташування, тенденцій розвитку ринку. Тому значення вартості, отриманої витратним підходом, присвоюємо ваговий коефіцієнт 1.

Таким чином, ринкова вартість нежитлової будівлі літ «А», споруди I-III загальною площею 178,7 кв.м., що розташована за адресою: Одеська область, Подільський район, смт.Саврань, вул.. Мар'янівська, 65а, виконана станом на 04 серпня 2023 року складає 90600 грн.

ВИСНОВОК: Ринкова вартість нежитлової будівлі літ «А», споруди I-III загальною площею 178,7 кв.м., що розташована за адресою: Одеська область, Подільський район, смт.Саврань, вул.. Мар'янівська, 65а, на дату оцінки складає:

90 600 грн. (дев'яносто тисяч шістсот) або

2 477 \$ USA. (дві тисячі чотириста сімдесят сім).

Близькість отриманих результатів говорить про достовірність ринкових вартостей подібних приміщень, наведених у цьому звіті.

Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом узгодження скоригованих значень вартостей об'єктів порівняння проводиться відповідно до вимог Національного стандарту №1.

ВИСНОВКИ ТА ІНТЕРПРЕТАЦІЯ РЕЗУЛЬТАТІВ.

Дана робота проводилась на підставі Договору, укладеного між Савранською селищною радою Одеської області в особі секретаря селищної ради, в.о. селищного голови Є.Населенка та ФОП Коростелкіна І.О..

Об'єкт оцінки – нежитлова будівля літ «А», споруди I-III загальною площею 178,7 кв.м., що розташована за адресою: Одеська область, Подільський район, смт.Саврань, вул.. Мар'янівська, 65а.

Мета проведення оцінки – визначення ринкової вартості об'єкту оцінки для розрахунку орендної плати при передачі в оренду.

Вид вартості – ринкова.

Дата оцінки – 04.08.2023 р.

Дата завершення звіту – 04.08.2023 р.

При виборі аналогів для оцінюваного об'єкта Оцінювачем використані дані спеціалізованих інформаційних видань та інтернет-сайтів. Перелік використаної інформації наведено в додатку.

ВИСНОВОК: Ринкова вартість нежитлової будівлі літ «А», споруди І-ІІІ загальною площею 178,7 кв.м., що розташована за адресою: Одеська область, Подільський район, смт.Саврань, вул.. Мар'янівська, 65а, на дату оцінки складає:

90 600 грн. (дев'яносто тисяч шістсот) або

2 477 \$ USA.(дві тисячі чотириста сімдесят сім).

Оцінювач



Ірина Коростелкіна

8. СЕРТИФІКАТ ЯКОСТІ ОЦІНКИ

Рівень кваліфікації СОД Коростелкіна І.О. в частині незалежної оцінки об'єктів засвідчено Сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності № 861/17, виданим Фондом державного майна України 30.08.2017 р..

Виходячи з цілей оцінки, рівня знань, незалежності та об'єктивності оцінювач, що провів оцінку, засвідчує:

1. Ми переконані в тому, що відомості, наведені у звіті, достовірні, компетентні і коректні;
2. Ми не маємо жодних персональних поточних і майбутніх інтересів стосовно об'єкта, предметом справжньої оцінки, а також особистої зацікавленості та упереджень щодо що у сторін ;
3. Об'єкт оцінки, що є предметом оцінки, інспектував нами особисто;
4. Проведений аналіз і наші висновки обмежені тільки наведеними у Звіті припущеннями, допущеннями і обмежувальними умовами оцінки і є нашим власним професійним судженням;
5. Наші висновки є результатом нашого неупередженого та професійного аналізу об'єкта й його стану на момент оцінки і можливих умов використання;
6. Розмір оплати, отриманий нами за проведення оцінки, жодним чином не залежить від отриманих результатів цієї оцінки;
7. При проведенні оцінки об'єкта, аналізу результатів оцінки і підготовки даного звіту жодна із зацікавлених сторін не чинила на нас протизаконного тиску.
8. Звіт складений відповідно до Закону України « Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні », № 2658- III від 12.07.2001р., Національного стандарту оцінки № 1 « Загальні засади ОЦІНКИ майна и Майновий прав " від 10.09.2003 Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28.10.2004 р..

8. ПЕРЕЛІК нормативно-методичних документів ТА ЛІТЕРАТУРИ, ЩО ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ ПРИ ОЦІНЦІ

1. Закон України « Про оцінку майна , майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні » № 2658- III від 12.07.01 р.
2. «Методика оцінки майна». Затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 5.12.2003 р. № 1891 .
3. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав" від 5.09.2003 р.
4. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28.5.2004 р.;
5. Міжнародні стандарти оцінки . Прийняті Міжнародним комітетом зі стандартів оцінки майна , 2011р.
- 6 . Збірник укрупнених показників вартості відновлення багатоповерхових житлових будівель » . СОУ ЖКГ 75.11-35077234 . 0016:2009 р.
- 7 . « Житлові будинки . Правила оцінки фізичного зносу житлових будинків ». СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 Затверджені наказом Міністерством з питань житлово -комунального господарства України № 21 від 03.02.2009г .
- 8 . Бейлезон Ю.В. Основи оцінки нерухомості. Курс лекцій . М: Російське товариство оцінювачів , 2002 , - 52 с.
- 9 . Грязнова А.Г. , Федотова М.А. Оцінка нерухомості : Навчальний посібник, - М: Фінанси і статистика , - 2002 , - 492 с.
- 5 . Орлов С.В. , Ципкин Ю.А. Ринкова вартість майна міста , - М: ЮНИТИ , 2002 , - 1100 с.
- 11 . Фурсов В.В. , Пригункова А.В , Скрипко В.Л. Знос будівель , діагностика та реконструкція : Навчальний посібник. К: УТО , МЦПД , 1998, -188 с.
- 12 . Маркус Я.І. Нерухомість особистого використання.К : Янус , 1998 - 150 с.
13. Тарасевич Є.І. Оцінка нерухомості . СПб : СПб ГТУ , 1997, - 420 с.
14. Харрісон Г.С. Оцінка нерухомості . М: РОО , 1925, - 230 с.
- 15 . Коростельов С.П. Основи теорії та практики оцінки нерухомості: Навчальний посібник. М: Російська ділова література , 1998 .
- 16 . Практика оцінки № 3 (6) , «Оцінка квартир » , березень 2007р .
17. Тимошик Л.П. Практичний посібник з оцінки майна та майнових прав . Київ , 2013р.





04.08.23, 13:38

Реклама

Курс НБУ - Офіційний курс валют Національного банку України

Мінфін

Оновлено 04.08.2023, 12:00

Офіційний курс гривні до іноземних валют

Курс валют НБУ

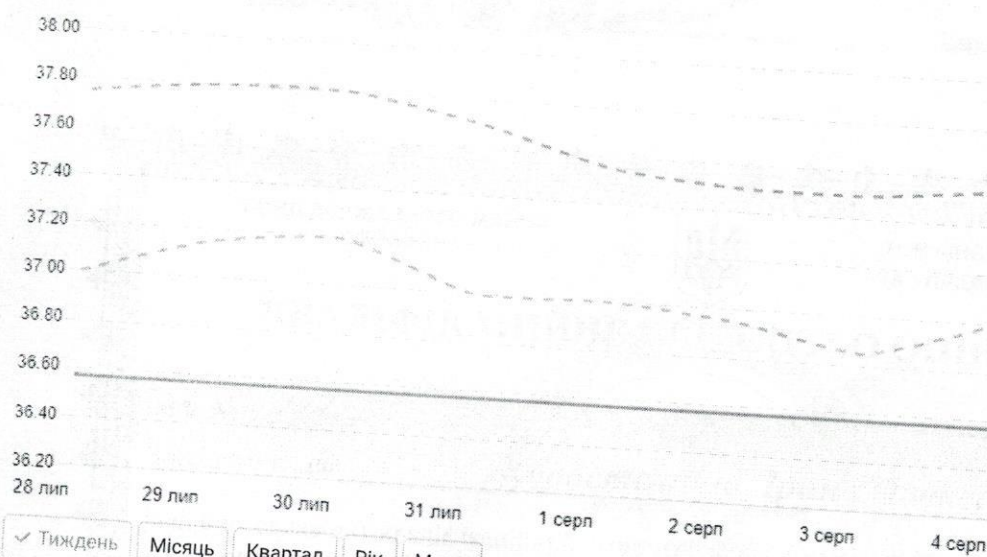
04 серпня

Код	Валюта	Назва	Курс
840	USD	Долар США	36,5686 0.00

Інші валюти

Джерело: НБУ

Графік зміни курсу валют долара НБУ



28.07.2023

04.08.2023

Згорнути графік

Конвертер валют

за курсом НБУ

100

USD

3 656,86

UAH

Розширений конвертер >



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 854120

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "23" вересня 2020 р.

Виданий

Коростелкіній Ірині Олександрівні

Реквізити суб'єкта

66300, Одеська обл., м. Подільськ, вул. Л. Толстого, буд. 9, кв. 53

(місце нарахування/має проживання)

господарювання

3033500981

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

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

(зазначається необхідне)

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

1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.

(зазначається необхідне)

Строк дії "23" вересня 2020 р. до "23" вересня 2023 р.

Голова Фонду



Дмитро СЕННИЧЕНКО

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ТОВ «ІНСТИТУТ ЕКСПЕРТИЗИ
ТА УПРАВЛІННЯ ВЛАСНІСТЮ»

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 111-1

«17» червня 2017 року

Засвідчує те, що

Коростелкіна Ірина Олександрівна

(прізвище, ім'я та по батькові)

успішно склав(ла) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 17 червня 2017 року, протокол № 20), та підтверджує його (її) достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізацією в межах напрямку: 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них».

Голова Екзаменаційної комісії

Н.П. Лебідь
(підпис)



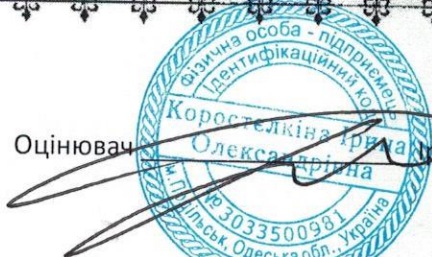
Директор ТОВ «Інститут експертизи
та управління власністю»

М.П. Ж. А. Козловська/
(підпис)



БЕЗСТРОКОВЕ

Оцінювач



Ірина Коростелкіна

Згідно оригіналу

04.08.2023 р.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



ПВНЗ "МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 7643 – ПК

"03" березня 2023 року

Видане

Коростелкіній Ірині Олександрівні

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"; 1.3 "Оцінка колісних транспортних засобів".

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

Голова
Екзаменаційної
комісії



С. А. Булгакова
(підпис, прізвище)

Т. в. о. виконавчого
віцепрезидента
ПВНЗ "Міжнародний
інститут бізнесу"



С. М. Ніколайчук
(підпис, прізвище)



Пронумеровано, пронумеровано
скріплено печаткою
аркушів.

Ірина Коростел