



ЗВІТ № В А 181113 - 003

**про незалежну оцінку вартості квартири №XX загальною площею
45,30 м², розташованої за адресою: м. Київ, вул.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXX, яка належить XXXXXXXXXXXXXXX
згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року**

Огляд об'єкта оцінки був проведений за адресою:	м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXX, XXX
Дата оцінки:	13.11.2018 року
Оцінювач:	Мухін Олексій Олександрович



ЗМІСТ

ЗМІСТ	2
ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА	3
ВСТУП.....	4
ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА.....	8
ВИХІДНІ ДАНІ ТА ІНША ІНФОРМАЦІЯ, ВИКОРИСТАНІ ДЛЯ ВИКОНАННЯ ЦЬЄЇ ОЦІНКИ.....	9
МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ.....	10
ОГЛЯД РИНКУ НЕРУХОМОСТІ КИСВА.....	15
ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.....	19
ВИБІР МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДЛЯ ОЦІНКИ.....	23
АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	24
ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ З ВИКОРИСТАННЯМ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ	26
ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ З ВИКОРИСТАННЯМ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ ...	32
УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ. ВИСНОВКИ.....	38
ВИЗНАЧЕННЯ ЛІКВІДАЦІЙНОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.....	39
ДОДАТКИ.....	43

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Суб'єкт оціночної діяльності Товариство з обмеженою відповідальністю «БІЗНЕС АССІСТ», що діє на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності від 21 жовтня 2016 року № 813/16, виданого Фондом державного майна України) та згідно Договору № 022/11-18 про проведення незалежної оцінки від 13 листопада 2018 року із громадянкою XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, виконало оцінку вартості квартири №XX загальною площею 45,30 м², розташованої за адресою: м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXX, ХХХ, яка належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року.

Під час проведення оцінки використаний **порівняльний та дохідний підходи**. Оцінку проведено згідно із Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III, національними стандартами оцінки майна та Міжнародними стандартами оцінки, а також на підставі інших нормативно-правових актів з оцінки майна.

Дата оцінки – 13 листопада 2018 року

Дата огляду – 13 листопада 2018 року

Мета оцінки – визначення вартості об'єкту оцінки, що знаходиться в заставі АТ «ОТП БАНК»

Вид вартості – ринкова вартість, ліквідаційна вартість

Тип об'єкта оцінки – житлова двокімнатна квартира

Курс НБУ на дату оцінки - 27,903737 грн. за 1 долар США.

Ринкова вартість квартири №XX загальною площею 45,30 м², розташованої за адресою: м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXX, ХХХ, яка належить XXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року, складає

без урахування ПДВ:

721 538 (сімсот двадцять одна тисяча п'ятсот тридцять вісім) гривень,

що еквівалентно 25 858 дол. США

Ліквідаційна вартість квартири №XX загальною площею 45,30 м², розташованої за адресою: м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXX, ХХХ, яка належить XXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року, складає

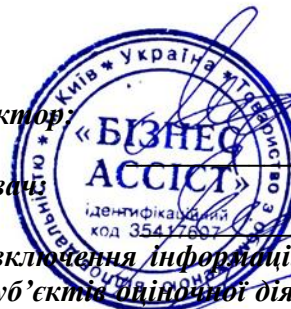
без урахування ПДВ:

630 191 (шістсот тридцять тисяч сто дев'яносто одна) гривня,

що еквівалентно 22 584 дол. США

Генеральний директор:

Оцінювач:



Мухіна Л.Л.

Мухін О.О.

Свідоцтво про включення інформації до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності від 10.10.2013 № 10948

«16» листопада 2018 року

ВСТУП

<u>Об'єкт оцінки:</u>	Квартира №XXX загальною площею 45,30 м ² , розташована за адресою: м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXX, яка належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року.
<u>Замовник:</u>	XXXXXXXXXXXXXXXXXX, договір № 022/11-18 про проведення незалежної оцінки від 13 листопада 2018 року
<u>Суб'єкт оціночної діяльності:</u>	ТОВ «БІЗНЕС АССІСТ» (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №813/16 від 21 жовтня 2016 року)
<u>Оцінювач:</u>	<i>Мухін Олексій Олександрович</i> – кандидат економічних наук, заслужений економіст України, Перший Віце – Президент Союзу експертів України; сертифікат оцінювача за усіма напрямками та спеціалізаціями оцінки майна і майнових прав від 10.07.1999 № 1361, виданий ФДМУ, УТО та МЦППМ; свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 10.10.2013 № 10948; Посвідчення про підвищення кваліфікації за напрямом: «Оцінка об'єктів в матеріальній формі» від 31 серпня 2017 р. МФ №10403-ПК, видане ФДМУ, ТОВ «Українська комерційна школа»; «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності» 22 серпня 2017 р. ЦМК №3312-ПК видане ФДМУ, ТОВ «Українська комерційна школа». Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, видане Держкомземом України, МІБ та ВГО «Ліга оцінювачів земель» серія МК №00196 від 10.02.2007 р., посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, видане МІБ серія АА №4064 від 12.07.2017 р. Досвід практичної діяльності – понад 19 років.
<u>Мета оцінки:</u>	<i>Визначення вартості об'єкту оцінки, що знаходиться в заставі АТ «ОТП БАНК»</i>
<u>Вид вартості:</u>	<i>Ринкова вартість, ліквідаційна вартість</i>
<u>Дата оцінки:</u>	<i>13 листопада 2018 року</i>
<u>Дата огляду</u>	<i>13 листопада 2018 року</i>
<u>Курс Національного Банку України на дату оцінки:</u>	<i>27,903737 грн. за 1 долар США</i>
<u>Період складання Звіту</u>	<i>2 дні</i>
<u>Обраний методичний підхід до оцінки:</u>	<i>Порівняльний підхід, дохідний підхід</i>
<u>Форми представлення результатів оцінки:</u>	<i>Звіт про оцінку майна у повній формі з додатками – 2 примірники</i>
<u>Строк чинності звіту про оцінку та висновків про вартість:</u>	<i>Рекомендовано при використанні результатів оцінки врахувати поточну динаміку розвитку вторинного ринку нерухомості. Очікуваний строк відносно стабільного рівня цін продажу, що відповідають параметрам ринкової вартості об'єкта оцінки, становить не більше 6-ти місяців за умови стабільного економічного стану країни.</i>
<u>Примітки:</u>	<i>Розрахунки здійснено з використанням програмного продукту Microsoft Excel. Результати обчислень округлені до цілих чисел.</i>

Даний Звіт виконано, виходячи з підходів до оцінки, рекомендованих Фондом державного майна України, та із застосуванням методів оцінки, прийнятих для ринкової ситуації в Україні. Даний Звіт відповідає вимогам законодавчих і нормативних актів України та світовим стандартам.

При виконанні даної незалежної оцінки до уваги приймалися наступні нормативно-правові акти по оцінці майна і майнових прав та довідкові матеріали:

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III (із змінами та доповненнями);
2. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 року за № 1440;
3. Методика оцінки майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 року за № 1891;
4. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442;
5. Міжнародні стандарти оцінки (в редакції 2005 року), зокрема МСО 1 «Ринкова вартість як база оцінки»;
6. Стандарт СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», затвержені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 № 21
7. Мухін О.О. Застосування статистичних методів дослідження на ринку нерухомості //Науковий вісник Буковинського державного фінансово-економічного інституту. – Чернівці, 2003. – Вип..4. –С. 248-250.
8. Зацерковный С.А., Мухин А.А. Учет месторасположения объектов при индивидуальной оценке недвижимости // Государственный информационный бюллетень про приватизацію. – 2003. - №1.- С. 25-29.
9. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с. англ.— М.: «Дело Лтд», 1995. — 461 с.
10. «Оценка недвижимости» Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М. Финансы и статистика. 2002. -496с.
11. «Оценка доходной недвижимости» / С.В. Грибовский, СПб: Питер, 2001. 336с.
12. «Экономика недвижимости» Учебник / В.А. Горемыкин, З.Р. Бугулов З.Р.М.: ИИД «Филин», 1999.-592с.

ДОПУЩЕННЯ Й ОБМЕЖУЮЧІ УМОВИ

Замовник і Суб'єкт оціночної діяльності вважають, що умови наведені нижче є невід'ємною частиною даного Звіту та засвідчують повне взаєморозуміння сторін. Вони дійсні для керівників, адміністраторів і повноважних представників сторін, а також їхніх правонаступників, що мають відношення до даного Звіту. Даний звіт дійсний тільки в рамках прийнятих нижче допущень і обмежень. Підтвердженням згоди Замовника з положеннями викладеними у даному Звіті є підписаний ним та Суб'єктом оціночної діяльності Акт прийому-передачі виконаних робіт.

Єдине призначення звіту

Звіт про незалежну оцінку вартості Об'єкта призначений винятково для керівництва Замовника і не може передаватися іншим юридичним і фізичним особам з метою, не передбаченою функцією оцінки. Звіт має силу тільки в тому випадку, коли він представлений цілком і використовується з метою та функцією, визначеними у Звіті.

Конфіденційність

Замовник має право посилатись на висновки, викладені у цьому Звіті, і використовувати його виключно з означеною метою, забезпечуючи при цьому нерозголошення оціночних процедур, які в ньому містяться та є об'єктами інтелектуальної власності оцінювачів та Суб'єкта оціночної діяльності. Розголошення цього Звіту припускається у разі покладання на одержувача Звіту умов конфіденційності, а також для будь яких судових процедур.

Замовник зобов'язаний захищати Суб'єкта оціночної діяльності від претензій, що можуть бути пред'явлені йому третіми особами у випадку неправомірного використання результатів даної роботи. Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, одержаної від Замовника, і всіх висновків, що містяться у цьому Звіті.

Відповідальність

Працівники Замовника, які надавали інформацію та іншим чином працювали з оцінювачами, несуть відповідальність за точність та адекватність всієї наданої інформації. Замовник одноосібно несе відповідальність за всі рішення, прийняті ним на підставі даних та висновків, які містяться у Звіті.

Суб'єкт оціночної діяльності працював як незалежний підрядник, тому що його винагорода ніяк не вплинула на судження відносно вартості об'єкту оцінки.

Суб'єкт оціночної діяльності підтверджує, що послуги були надані згідно з професійними стандартами, для виконання замовлення були призначені відповідні фахівці. Це підтверджується іменними кваліфікаційними свідоцтвами та сертифікатами оцінювачів на право незалежної оцінки майна та реєстрацією оцінювачів у Державному реєстрі оцінювачів, що ведеться Фондом державного майна України.

Звіт про оцінку являє собою лише незалежне судження Суб'єкта оціночної діяльності. Відповідно до статті 32 Закону про оцінку оцінювачі та Суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за порушення вимог Закону про оцінку в порядку, встановленому законами України.

Звільнення від відповідальності

Оцінювачі не несуть відповідальності за виявлення аварійних характеристик стану конструкцій необоротних активів, які неможливо побачити при натурному обстеженні, тому такі характеристики конструкцій є припустимими.

Суб'єкт оціночної діяльності вважає себе вільним від відповідальності, витрат та зобов'язань, що можуть бути висунуті третіми особами, якщо їх позови виникли в результаті неправомірного використання результатів даної роботи.

Оцінювачі не несуть відповідальності за достовірність прав власності на об'єкт оцінки Замовника або особи, якою необоротні активи були представлені до огляду, у зв'язку з тим, що відповідна юридична і правова експертиза прав власності не проводилась.

Даний Звіт не надає ніяких гарантій щодо наступного продажу об'єкту оцінки.

Достовірність представленої інформації

Вся інформація фінансового, економічного і технічного характеру, надана Замовником чи уповноваженими ним особами Суб'єкту оціночної діяльності в усній чи письмовій формі, підтверджена чи не підтверджена документально, приймалась як достовірна.

Суб'єкт оціночної діяльності не проводив спеціальної перевірки вірогідності такої інформації. Відповідальність за повноту достовірність представленої інформації несуть Замовник і Власник Об'єкта оцінки. Інформація, отримана Суб'єктом оціночної діяльності з інших джерел і використана для даної оцінки, вважається правдивою і такою, що не потребує додаткової перевірки.

Додаткова робота

Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання чи бути присутнім у суді з питань, що пов'язані з Об'єктом оцінки, у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не передбачено попередньою угодою і (або) не буде на це подальшої угоди. Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний без додаткової угоди виконувати роботи з відновлення (актуалізації) даного Звіту після його офіційної передачі Замовнику.

Термін дії Звіту

Оцінювачами визначено термін дії висновку Суб'єкта оціночної діяльності про вартість майна та звіту про оцінку — 6 місяців з дати затвердження Висновку про вартість майна.

ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінювач:

Мухін О.О. – кандидат економічних наук, заслужений економіст України, Перший Віце – Президент Союзу експертів України; сертифікат оцінювача за усіма напрямками та спеціалізаціями оцінки майна і майнових прав від 10.07.1999 № 1361, виданий ФДМУ, УТО та МЦППМ; свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 10.10.2013 № 10948; Посвідчення про підвищення кваліфікації за напрямом: «Оцінка об'єктів в матеріальній формі» від 31 серпня 2017 р. МФ №10403-ПК, видане ФДМУ, ТОВ «Українська комерційна школа»; «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності» 22 серпня 2017 р. ЦМК №3312-ПК видане ФДМУ, ТОВ «Українська комерційна школа».

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, видане Держкомземом України, МІБ та ВГО «Ліга оцінювачів земель» серія МК №00196 від 10.02.2007 р., посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок, видане МІБ серія АА №4064 від 12.07.2017 р. Досвід практичної діяльності – понад 19 років.;

Даним засвідчую, що у відповідності з проведеною оцінкою квартири №XX загальною площею 45,30 м², розташованої за адресою: м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXXX, XX, яка належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року.:

- викладені в даному звіті факти вірні та відповідають дійсності;
- виконаний аналіз, зазначені погляди та отримані висновки дійсні виключно в межах обумовлених в даному звіті допущень та обмежуючих умов і являються нашими персональними, професійними неупередженими поглядами та висновками;
- оцінювачі не мають ні в теперішньому, ні в майбутньому будь-якої зацікавленості в об'єктах власності, що є об'єктами оцінки даного звіту;
- винагорода ні в якій мірі не пов'язана з об'явою заздалегідь визначеної вартості або тенденції у визначенні вартості на користь Замовника з досягненням заздалегідь обумовленого результату або з послідовними подіями;
- завдання на оцінку не обґрунтовувалось на вимозі визначення обумовленої ціни;
- оцінювачі засвідчують, що приведені в звіті аналіз, погляди та висновки відповідають наявним даним, а сам звіт складений у відповідності з вимогами норм Міжнародних стандартів оцінки, Національних стандартів оцінки та українського законодавства;
- оцінювачі зобов'язуються забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника і всіх висновків, що містяться в даному Звіті;
- оцінювачі, що були залучені до проведення оцінки мають відповідну освіту, що відповідає необхідним вимогам та мали право провадження професійної оціночної діяльності за відповідним напрямом на дату оцінки та складання Звіту відповідно до правових вимог;
- оцінювачі, що були залучені до проведення оцінки, мають достатній досвід оцінки, пов'язаний з місцем знаходження та категорією аналогічного майна;
- обстеження оцінюваного об'єкту проведено оцінювачами, підтвердження чого є наведена в звіті фотодокументація;
- прогнози, допущення, що містяться в звіті, оснований на поточних ринкових умовах і припущених короткострокових факторах, які впливають на зміну попиту та пропозиції та стабільної економічної ситуації, що зберігається; однак ці прогнози схильні до змін із-за умов, що змінюються в майбутньому;
- у оцінювачів, що підписали даний звіт не було особистої зацікавленості або будь-якої упередженості в підходах оцінки об'єктів, що розглядаються у даному звіті, або у відношенні сторін, що мають відношення до цих об'єктів;
- ніхто, окрім осіб зазначених у звіті, не надавав професійної допомоги в підготовці звіту;
- оцінювачі несуть відповідальність за недостовірну чи необ'єктивну оцінку майна згідно із чинним законодавством;
- забороняється публікація звіту в цілому або по часткам або публікацію посилання на звіт, даних, що містяться у звіті, імен та професійної належності оцінювачів без їх письмової згоди.

Оцінювач:

Мухін О.О.

Свідоцтво про включення інформації до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності від 10.10.2013 № 10948

ВИХІДНІ ДАНІ ТА ІНША ІНФОРМАЦІЯ, ВИКОРИСТАНІ ДЛЯ ВИКОНАННЯ ЦІЄЇ ОЦІНКИ

Вихідні дані про об'єкт оцінки, які надані Замовником оцінки:

Таблиця 1.

1.	Копія Договору купівлі продажу квартири від 28 листопада 2006 року;
2.	Копія Витягу №XXXXXXXXXXXXX про реєстрацію в Державному реєстрі правочинів від 28 листопада 2006 року;
3.	Копія викопіювання з Технічного паспорту (2 сторінки);
4.	Договір № 022/11-18 про проведення незалежної оцінки від 13 листопада 2018 року.

Додаткова інформація, пошук якої здійснено оцінювачами самостійно:

- інформація про ціни пропозиції до продажу та оренди нежитлових приміщень, що склалися на ринку на дату оцінки (отримані в процесі дослідження оцінювачами ринкової ситуації зі спеціалізованих сайтів з нерухомості);
- матеріали дослідження об'єкта оцінки (див. розділ «Ідентифікація об'єкта оцінки»)

Висновок щодо достатності вихідних даних та іншої інформації для виконання оцінки:

Відповідно до законодавства оцінювачі не несуть відповідальності за достовірність наданих Замовником вихідних даних та іншої інформації або інформації, отриманої з інших відкритих джерел.

Вся інформація, що була отримана від Замовника та з інших джерел, розглядалася як достовірна та така, що не потребує спеціальної перевірки. Водночас, остаточний висновок щодо загальної площі об'єкта оцінки було зроблено оцінювачами на підставі відповідних даних, що містилися у наданих Замовником документах.

Опис основних етапів робіт з оцінки, проведених оцінювачами:

При здійсненні цієї оцінки оцінювачами виконані наступні роботи:

- ❖ ідентифікація об'єкта оцінки, інспектування його технічного стану;
- ❖ збір та обробка вихідних даних та іншої інформації про об'єкт оцінки та подібне нерухоме майно, у тому числі проведення власних маркетингових досліджень динаміки ціноутворення на ринку купівлі-продажу подібних об'єктів;
- ❖ визначення найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- ❖ визначення бази оцінки, застосовуваних методичних підходів та методів, які найбільш повно відображають особливості ринкового ціноутворення на даний тип нерухомого майна;
- ❖ проведення розрахунків, узгодження отриманих результатів та оформлення звіту.

Оцінка вартості об'єктів оцінки проводилась з використанням таких методичних підходів до оцінки:

- ✓ Порівняльний підхід (метод зіставлення цін продажу (пропонування));
- ✓ Дохідний підхід (метод прямої капіталізації доходу).

Визначення вартості об'єкта оцінки відбувалось шляхом узгодження результатів оцінки, отриманих з використанням методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі.

МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ

Основні засади оцінки нерухомості визначені наступними основними нормативно-правовими актами з оцінки майна:

- Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні".

- Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440 (далі – НСО № 1);

- Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року № 1442 (далі НСО №2);

Згідно з вимогами статті 9 вищезазначеного Закону розробка національних стандартів здійснюється на засадах Міжнародних стандартів оцінки.

*Згідно із Національним стандартом № 1 **ринкова вартість** визначається, як вартість (ймовірна сума грошей), за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.*

*Зокрема, відповідно до МСО (МЗО 1, п.3.3 в редакції 2007 року) «**ринкова вартість** – це визначена сума грошей, за яку на дату оцінки майно буде обміняне у правочині між типово мотивованим покупцем і типово мотивованим продавцем, які не пов'язані один з одним, після належного маркетингу, за умов, що кожна сторона діяла із знанням справи, розсудливо та без примусу».*

Відповідно до пункту 34 Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 року за № 1440 - об'єкт оцінки у разі його застави оцінюється за ринковою вартістю без включення до неї суми податку на додану вартість.

Як видно з вище наведених визначень, сутність понять "ринкова вартість" в НСО та МСО є однаковою. Крім того, об'єкт оцінки належить до житлової нерухомості, яка, як правило, утримується власниками для проживання або надання в оренду.

У ряді випадків виникає необхідність визначення ліквідаційної вартості.

*Згідно із Національним стандартом № 1 **ліквідаційна вартість** визначається, як вартість, яка може бути отримана за умови продажу об'єкта оцінки у строк, що є значно коротшим від строку експозиції подібного майна, протягом якого воно може бути продане за ціною, яка дорівнює ринковій вартості.*

Ця вартість зазвичай менше ринкової вартості через вплив трьох чинників: обмеженості часу продажу, витрат, обумовлених реалізацією активів, і вимушеності продажу – психологічного аспекту, що впливає на ініціативу покупців. Реально представляється можливим оцінити величину дії чинника обмеження часу продажу, а також ліквідаційних витрат і неможливим – дію чинника вимушеного продажу. Тому при визначенні реальної ліквідаційної вартості слід спочатку аналітично оцінити її верхню межу (тобто ліквідаційну вартість без урахування знижки, обумовленої вимушеним продажем), після чого експертним шляхом зробити знижку на чинник вимушеного продажу.

Оцінки нерухомого майна, засновані на ринкових даних, передбачають вільне функціонування ринку, за яким угоди відбуваються без обмежень, без впливу неринкових факторів, та повинні враховувати *найкраще і найбільш ефективно використання* або найбільш ймовірне використання майнового активу, що є істотним детермінантом його вартості. Такі оцінки базуються на даних, властивих відповідному ринку (ринкам), та здійснюються із застосуванням методів і оціночних процедур, що відображують типову ринкову поведінку учасників ринку, яка базується на врахуванні загальних тенденцій і перенесення їх на конкретні умови конкретної майбутньої угоди.

Керуючись вимогами вказаних національних стандартів оцінки майна та Міжнародних стандартів оцінки, основними методичними підходами для оцінки нерухомого майна у формі земельних поліпшень (будівель, споруд, вбудованих приміщень тощо) є витратний, дохідний та порівняльний підходи.

Відповідно до вимог п.6 НСО № 2 **витратний підхід** доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим; спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне. Окремі елементи витратного підходу можуть застосовуватися з метою калькуляції необхідних витрат, пов'язаних з відновленням (збільшенням) корисності об'єкта оцінки або його перепрофілюванням, а також його добудовою у випадках оцінки об'єкта незавершеного будівництва, що буде відповідати найбільш ефективному його використанню.

Для визначення ринкової вартості об'єкту оцінки на засадах визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) з використанням витратного підходу початковою базою для подальших розрахунків є вартість відтворення або вартість заміщення. **Вартість відтворення** - це поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є *ідентичним* об'єкту оцінки. **Вартість заміщення** – це поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, який є *подібним* до об'єкта оцінки і може служити йому рівноцінною заміною.

При визначенні вартості відтворення або вартості заміщення враховуються всі витрати, що пов'язані з введенням об'єкта нерухомого майна в експлуатацію. Головним елементом при визначенні вартості об'єкту оцінки із застосуванням методів витратного підходу (методу відтворення або методу заміщення) є собівартість будівництва ідентичного або подібного об'єкта (витрати на відтворення або заміщення) з врахуванням прибутку підрядників і забудовника, а також з урахуванням ринкової вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оцінки.

У разі застосування **дохідного підходу** валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна, що може бути визнане, як його найбільш ефективне використання. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку оренди подібного нерухомого майна. Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (несе) власник (користувач) від існуючого використання об'єкта оцінки, можуть застосовуватися у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна.

Під час проведення оцінки також враховуються типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. При цьому може проводитися відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати з метою приведення їх у відповідність з типовими умовами ринку оренди подібного нерухомого майна. Якщо оцінка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, урахується факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна лише в частині розрахунку операційних витрат або необхідних витрат. Основними методами дохідного підходу є метод прямої капіталізації доходу та метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку). Метод непрямої капіталізації доходу застосовується у випадку прогнозування чистого операційного доходу (грошового потоку) нерівним за величиною або непостійним протягом прогнозного періоду. В інших випадках застосовується метод прямої капіталізації доходу. Обидва методи базуються на ринкових даних. Однак доцільність їх застосування визначається також і такими факторами як необхідність проведення ремонтних робіт для досягнення такого технічного і функціонального стану, що відповідає найбільш ефективному використанню і, відповідно, визначеному обсягу валового доходу (ринковій орендній ставці, наприклад).

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- ◆ прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;

- ◆ прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (як правило за рік з дати оцінки). Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами;
- ◆ обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
- ◆ розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу на ставку капіталізації.

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

- ◆ обґрунтування періоду прогнозування;
- ◆ прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду;
- ◆ обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;
- ◆ визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);
- ◆ прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;
- ◆ визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

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

- ◆ порівняння прогнозованого річного валового або чистого операційного доходу та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;
- ◆ аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності - інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки;
- ◆ інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та повернення інвестованого капіталу і обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Обґрунтування вибору оціночної процедури та розрахунок ставки капіталізації або ставки дисконту зазначаються у звіті про оцінку майна.

Відповідно до вимог НСО №2 основним методом визначення ставки капіталізації є метод екстракції. Цей метод дозволяє виявити ринкову ставку капіталізації як відношення скоригованої ринкової ставки орендної плати об'єктів оренди, які подібні до оцінюваного, до скоригованої ринкової вартості (ціни пропозиції) об'єктів продажу, що подібні до оцінюваного.

Досить популярним є також метод кумулятивної побудови ставки капіталізації, що базується на врахуванні без ризикової ставки та надбавок до неї за відповідні ризики, що притаманні оцінюваному об'єкту. Вказаний метод у сучасних умовах є досить суб'єктивним, оскільки за практикою, що склалася в Україні, орієнтується на визначення безризикового компоненту на основі депозитних ставок банків або ставок за облігаціями державної позики.

На нашу думку, при визначенні безризикового компоненту слід враховувати типові погляди потенційних покупців подібного майна на найменш ризиковий саме для цієї категорії потенційних покупців інструмент інвестування. Оскільки кожний інвестор аналізуючи ефективність тієї чи іншої угоди для себе орієнтується саме на альтернативні інвестиції, які характеризуються або найменшим ризиком, або співставним ризиком, навряд чи для всіх інвесторів такі альтернативні інвестиції будуть однаковими. А звідси, на нашу думку, мають децю різнитися підходи до визначення безризикової компоненти.

Необхідні витрати, що пов'язані з приведенням споживчих характеристик об'єкта оцінки у відповідність із споживчими характеристиками подібного нерухомого майна, дохід від якого враховувався під час прогнозування чистого операційного доходу об'єкта оцінки, можуть бути враховані під час застосування:

- методу прямої капіталізації доходу - шляхом зменшення вартості об'єкта оцінки, на розмір поточної вартості необхідних витрат, що необхідні для такого приведення;

- методу непрямой капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) - шляхом їх додавання до операційних витрат у відповідних періодах здійснення в межах періоду прогнозування.

Під час визначення обсягу необхідних витрат враховується технічна можливість та економічна доцільність усунення ознак фізичного та (або) функціонального зносу, якщо інше не визначено законодавством стосовно порядку компенсації витрат користувачу об'єкта оцінки. При цьому до розрахунку вартості об'єкта оцінки додається калькуляція необхідних витрат, які враховуються під час проведення оцінки.

Операційні витрати прогноуються у цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховуються витрати власника (балансоутримувача), пов'язані з отриманням валового доходу.

Визначення вартості реверсії здійснюється шляхом застосування таких оціночних процедур:

- ◆ щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких необмежений протягом періоду прогнозування, - розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки на початок періоду, що настає за прогнозним;
- ◆ щодо об'єктів оцінки, строк корисного використання яких вичерпується на кінець періоду прогнозування, - розрахунку суми вартості ліквідації земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою), визначених на кінець періоду прогнозування.

Порівняльний підхід ґрунтується на прямому порівнянні оцінюваного об'єкта з іншими об'єктами нерухомості, які продані, або пропонуються для продажу. В основі даного підходу лежить принцип заміщення, відповідно до якого ринкова вартість нерухомості визначається ціною, що заплатить типовий покупець за аналогічний по якості й корисності об'єкт. Даний підхід найбільш ефективний для об'єктів нерухомості, щодо яких є достатня кількість ринкової інформації, у противному випадку він не застосовується.

Основним методом визначення ринкової вартості нерухомості в рамках даного підходу є метод порівняння продажів. Застосування методу полягає в послідовному виконанні наступних дій:

- ◆ вивчення ринку й збір ринкових даних щодо пропозицій для продажу об'єктів, які є подібними до об'єкта оцінки. Основними критеріями для порівняння на цьому етапі є: умови продажу, час продажу, місце розташування, функціональне призначення, конструктивні особливості будівлі (поверховість, рік будівлі, матеріал стін, загальна площа, наявність місць для паркування, якість оздоблення тощо), правові умови угоди тощо;
- ◆ перевірка й аналіз отриманих даних. На цьому етапі зі зробленої вибірки відбираються об'єкти, які максимально відповідають за основними ознаками оцінюваному об'єкту;
- ◆ внесення коригувань і визначення вартості об'єкта оцінки. На цьому етапі у вартість обраної одиниці порівняння (як правило, вартість 1 м² загальної площі) вносяться поправки, що враховують наявні розходження між оцінюваним об'єктом і кожним з подібних об'єктів, що відібрані для порівняння. При цьому коригування здійснюється зі знаком:

- плюс, якщо порівнюваний об'єкт по показнику, що коригується, гірше оцінюваного;
- мінус, якщо порівнюваний об'єкт по показнику, що коригується, краще оцінюваного.

Порівняння й зіставлення оцінюваного об'єкта з об'єктами порівняння проводиться по двох компонентах:

- одиницям порівняння;
- елементам порівняння.

Застосовуються наступні одиниці порівняння:

- ціна за 1 м² - у ділових центрах міст, для офісів;
- ціна за одиницю, що приносить дохід; у спортивних комплексах, ресторанах, театрах - це одне посадкове місце, а в гаражах й автостоянках - місце паркування одного автомобіля.

В оціночній практиці прийнято виділяти дев'ять основних елементів порівняння, які повинні аналізуватися:

- сукупність прав на об'єкт нерухомості;
- умови фінансування;

- умови продажу;
- стан ринку;
- місце розташування;
- фізичні характеристики;
- економічні характеристики;
- функціональне призначення та найбільш ефективне використання;
- компоненти власності, не пов'язані з нерухомістю (наявність додаткового обладнання, зокрема, меблів, вбудованої техніки тощо).

Оцінка поправок по елементах і розрахунок скоригованої вартості. Поправками називаються коригування, що вносяться до ціни продажу (пропозиції) подібного об'єкта, для приведення його ціноутворюючих характеристик до характеристик оцінюваного об'єкта. Необхідно враховувати, що:

- поправкам не піддаються сегментують характеристки, наприклад, цільове призначення (використання) об'єкта;
- не завжди можна розрахувати поправки на умови фінансування, умови продажу у зв'язку з відсутністю достовірних ринкових даних.

Залежно від відношення до ціни одиниці порівняння поправки бувають:

- процентні;
- грошові (відносні; абсолютні).

Процентні поправки вносяться шляхом множення ціни продажу (пропозиції) подібного об'єкта або його одиниці порівняння на величину процентної поправки. Вартість оцінюваного об'єкта з урахуванням процентної поправки визначається в такий спосіб:

$$V = (C_{од} * P_{пв}) * K_{од},$$

- де: V - вартість оцінюваного об'єкта;
 P_{пв} - величина процентної поправки;
 C_{од} - ціна продажу (пропозиції) одиниці порівняння;
 K_{од} - кількість одиниць порівняння.

З формули видно, що процентна поправка може бути віднесена як до ціни продажу (пропозиції) подібного об'єкта в цілому, так і до ціни продажу (пропозиції) його одиниці порівняння. Це свідчить про те, що величини процентних поправок не залежать від кількості одиниць порівняння. До процентних поправок можна віднести, наприклад, поправки на місце розташування, час продажу.

Грошові поправки. Відносні грошові поправки змінюють ціну лише однієї одиниці порівняння. Вартість оцінюваного об'єкта з урахуванням відносної грошової поправки розраховується наступним чином:

$$V = (C_{од} + P_{вг}) * K_{од},$$

- де: P_{вг} - величина відносної грошової поправки.

Відносну грошову поправку зручніше відносити до ціни продажу (пропозиції) одиниці порівняння.

Абсолютна грошова поправка вноситься до ціни продажу (пропозиції) подібного об'єкта в цілому, а тому змінює на певну величину ціну всього об'єкта і її величина не залежить від кількості одиниць порівняння. До абсолютних грошових поправок відносяться поправки на додаткові поліпшення, наприклад, наявність автостоянки. Тому вартість оцінюваного об'єкта з урахуванням абсолютної грошової поправки визначається в такий спосіб:

$$V = (C_{од} * K_{од}) + P_{аг},$$

- де: P_{аг} - величина абсолютної грошової поправки.

Аналіз та узагальнення інформації щодо об'єктів порівняння. Узгодження отриманих скоригованих цін об'єктів порівняння відбувається різними способами, зокрема, шляхом визначення середньої вартості серед одиниць порівняння за вирахування граничних значень (середнє медіанне значення) або інших видів середніх величин, за скоригованою ціною, яка зазнала найменших коригувань, та іншими способами.

ОГЛЯД ПОТОЧНОЇ СИТУАЦІЇ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Обзор рынка вторичной недвижимости Киева, октябрь 2018

(вказано мовою оригіналу)

На фоне замедление роста экономики Украины в третьем квартале 2018 г. вследствие ухудшения динамики большинства базовых отраслей экономики, правительство и финансовые институции уточнили свои макропрогнозы на весь календарный год.

Европейский банк реконструкции и развития (ЕБРР) прогнозирует рост валового внутреннего продукта Украины в 2018 году до 3,5%. По мнению банка, новое соглашение с МВФ поможет решить потребности в краткосрочной перспективе во внешнем финансировании Украины и поддержит макроэкономическую стабильность во время избирательного цикла в 2019 году. В то же время согласно последнему консенсус-прогнозу, составленному Министерством экономического развития и торговли, рост ВВП Украины в 2018 году оценивается на уровне 3,1%.

Нацбанк Украины фиксирует продолжение дальнейшего наращивания денежных переводов трудовых мигрантов, что вместе с ростом заработной платы и социальных выплат стимулирует потребительский спрос и импорт. Как следствие, НБУ повысил прогноз инфляции на 2018 год с 8,9% до 10,1%. Повышение экономических рисков в осенние месяцы отобразилось и на неустойчивости ценовых показателей рынка недвижимости Киева. Несмотря на то, что разные категории жилья на вторичном рынке продемонстрировали разнонаправленную динамику по итогам октября, медианная цена за месяц увеличилась незначительно, на 0,3% до 1042 дол. США/кв.м.

Таковы результаты исследования рынка первичной недвижимости Киева за октябрь 2018 года, которое провели аналитики портала поиска недвижимости Address.ua Эксперты основывались на анализе объявлений, размещенных на портале, а также активности пользователей (454 297 посещений за октябрь 2018 года).

Национальный банк Украины отмечает, что основным риском для роста украинской экономики является дальнейшее ухудшение инфляционных ожиданий бизнеса и населения на фоне грядущих выборов, а также ухудшение внешних условий. Среди них возможны как негативная динамика мировых цен на сырьевые товары, которые наша страна экспортирует (зерно и продукты металлургии), а также спад мировой экономики.

В таком случае валютные поступления в Украину от экспорта будут сокращаться, а это может негативно повлиять на курс гривны к доллару и инфляцию.

Также растут риски оттока капитала из стран, что развиваются, к которым относится и Украина, в результате повышение доходности по ценным бумагам в США. Еще один риск для роста экономики Украины, по мнению Нацбанка, - трудовая миграция. Рост зарплат на украинском рынке из-за оттока рабочей силы при дефиците квалифицированных сотрудников сдерживает рост экономики в целом и усиливает давление на цены.

По итогам октября медианная цена предложения квартир на вторичном рынке Киева, представленных в базе данных портала Address.ua, составила 1042 дол. США/кв.м, что на 0,3% выше значения в предыдущем месяце. Данный показатель в категории наиболее ликвидных 1-но комнатных квартир при этом понизился на 2,7% до 985 дол. США/ кв.м. Двухкомнатные квартиры подешевели на 0,4%, а трехкомнатные квартиры, наоборот, подорожали на 2,7%. Медианная цена предложения 4-х и более комнатных квартир наоборот повысилась на 2,3%, до 1419 дол. США/кв.м.



С начала года цена предложения квартир в долларовом эквиваленте, представленных в базе данных портала Address.ua опустилась на 3,4%, а за предыдущие 12 месяцев цены просели на 4,4%. С начала 2014 г. падение цен по всем категориям превысило 42%.

Медианная цена предложения по районам Киева в октябре 2018 г. составила:

Район	Медианная цена предложения за кв.м
Весь Киев	\$ 1042
Голосеевский	\$ 1040
Дарницкий	\$ 930
Деснянский	\$ 810
Днепровский	\$ 917
Оболонский	\$ 1105
Печерский	\$ 1491
Подольский	\$ 911
Святошинский	\$ 879
Соломенский	\$ 1019
Шевченковский	\$ 1400

В октябре наивысшим спросом пользовались квартиры в ценовом диапазоне 50 000 -70 000 дол. США, с долей запросов 45%. На втором месте находилось жилье в диапазоне до 30 000 дол. США с долей 27% от общего количества запросов к базе данных портала Address.ua. Спрос на жилье с ценой от 70 000 дол. США оставался крайне низким и составил 2% запросов к базе данных портала.



Спрос на однокомнатные квартиры в октябре 2018 г. был наивысшим в сравнении с другими группами жилья и составил 43%. 38% запросов пользователей портала Address.ua были сосредоточены в категории 2-комнатных, трехкомнатными квартирами в прошлом месяце интересовались 18% пользователей, ищущих недвижимость для покупки.



При этом наибольший спрос у покупателей был сосредоточен в диапазоне от 50 до 80 м², доля таких запросов к portalу Address.ua составляет 37% от общего количества. 29% интересуются квартирами 35-50 м². Процент запросов на квартиры площадью до 35 м² составил 18%.



Национальный банк ухудшил прогноз международных резервов Украины. В конце 2018 года их размер будет составлять 19,2 млрд. долларов, а не 20,7 млрд. долларов, как предполагалось раньше. Согласно оценке НБУ продолжение сотрудничества с МВФ позволит сохранить объем международных резервов на таком же уровне в 2019-2020 годах, несмотря на период пиковых выплат по государственному долгу.

Тем не менее, сохранение региональных рисков, низкая покупательная способность населения при отсутствии доступных программ ипотечного кредитования продолжают оказывать давление на ценовые показатели жилья в Украине.

Информация об исследовании:

Исследование базируется на анализе следующих данных:

- информация, которую размещали пользователи Address.ua с целью продажи или сдачи в аренду объектов вторичной жилой недвижимости Киева;
- данные раздела «Статистика» о медианной стоимости объектов и квадратного метра, методология анализа данных рынка жилой недвижимости подтверждена исследовательской группой Colliers International.

Данные Address.ua собраны за период с 1 по 31 октября 2018 года. Количество посещений за данный период составило 454 297 (Universal Analytics).

Джерело інформації: http://www.kanzas.ua/overview_residential/page_view/Obzor-rynka-vtorichnoi-nedvizhimosti-Kieva-oktyab-14-11-2018/

ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Правовий статус об'єкта оцінки. Квартира №XXX загальною площею 45,30 м², розташована за адресою: м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXX, яка належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року.

Характеристика місця розташування об'єкта оцінки. Характеристика місця розташування об'єкта оцінки наведена в таблиці 2.

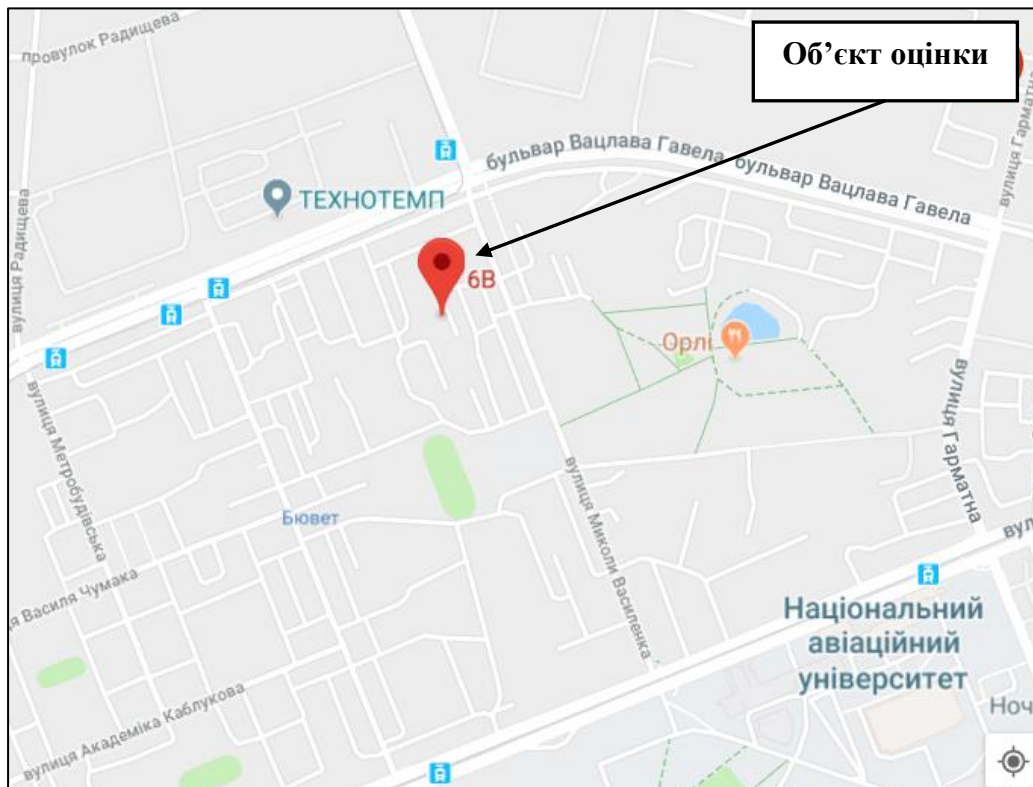
Таблиця 2.

ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНУ РОЗТАШУВАННЯ	
Адреса (місце розташування) об'єкта:	<i>місто Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXX</i>
Адміністративний район	<i>Солом'янський район</i>
Місце знаходження об'єкта оцінки:	<i>периферійна частина міста</i>
Опис	<i>Вулиця XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX — вулиця в Солом'янському районі міста Києва, місцевості Відрадиний, Грушки. Пролягає від проспекту Перемоги до проспекту Космонавта Комарова. Прилучаються Козелецька, Виборзька, Машинобудівна вулиці, провулок Радищева та бульвар Вацлава Гавела. На своєму початку вулиця з'єднана шляхопроводом з Дегтярівською вулицею.</i>
Історія	<i>Вулиця виникла в середині ХХ століття, мала назву Високовольтна (вздовж вулиці проходить ЛЕП до НАУ). З 1965 року — вулиця Трудових Резервів, з 1985 року — вулиця Ватченка, на честь українського партійного і державного діяча Олексія Ватченка. Сучасна назва на честь українського правознавця Миколи Василенка — з 1991 року. Цікаво, що колишня Високовольтна вулиця продовжувалася до залізничної колії (нинішньою територією НАУ її можна побачити як бульвар), нині ця частина має назву вулиця Августина Волошина.</i>
Установи і заклади	<ul style="list-style-type: none"> • Відділення зв'язку № 124 (буд. № 9) • Дошкільний навчальний заклад № 396 (буд. № 12-Б) • Загальноосвітня школа № 46 (буд. № 10) • Київський автомобільний ремонтний завод (буд. № 1) • Палац культури ім. С. П. Корольова (буд. № 15)
Престижність і привабливість району	<i>привабливий</i>
Рівень забудови району	<i>понад 80 %</i>
Типове оточення	<i>адміністративні та житлові будівлі</i>
Основний тип забудови	<i>селітебний</i>
Тенденції ринку:	
ціни на нерухомість	<i>нестабільні</i>
попит/пропозиція	<i>пропозиція перевищує попит</i>
Відстань до: /км	
Центра міста	<i>близько 11,0 км</i>
Центрального автовокзалу	<i>близько 11,0 км</i>
Залізничного вокзалу	<i>близько 8,0 км</i>
Аеропорту "Київ"	<i>близько 8,2 км</i>
Річкового вокзалу	<i>близько 17,8 км</i>
Основних транспортних магістралей	<i>Проспект Перемоги 3,2 км,</i>
Транспортна доступність	<i>ст. м. «Берестейська» 3,2 км</i>
Забезпеченість громадським транспортом (суб'єктивна оцінка)	<i>Погана, Задовільна, Гарна, Відмінна</i>
Відстань від зупинок громадського транспорту:	<i>у межах 0,2 км</i>

Найближчі вулиці	бульв. Вацлава Гавела, вул. Борщагівська
Об'єкти транспортної інфраструктури мікрорайону	<i>автобусні, тролейбусні, маршрутні таксі й т.п. маршрути.</i>
Об'єкти соціальної інфраструктури мікрорайону в межах пішохідної доступності (менш 1 км).	<u>торгівельні центри, промислові й продовольчі магазини, банки, підприємства служби побуту, спорткомплекси, зона відпочинку, перукарні, аптеки, медичні установи, кінотеатри, ресторани, косметичні салони</u>
Забезпеченість об'єктами соціальної інфраструктури (суб'єктивна оцінка)	Район з погано розвинутою інфраструктурою <u>Район з гарно розвинутою інфраструктурою</u> Район з високим рівнем розвитку соціальної інфраструктури
Об'єкти промислової інфраструктури мікрорайону	<i>не виявлено</i>
Стан прилягаючої території (суб'єктивна оцінка)	Поганий, <u>Задовільний</u> , Гарний, Відмінний

Оцінюваний об'єкт знаходиться в Солом'янському районі міста Київ. Мікрорайон розташування об'єкта оцінки являє собою житловий масив з високою густотою населення та активно розвинутою інфраструктурою, представленою транспортними магістралями, торговими підприємствами, центрами відпочинку, ринками. Об'єкти соціально-побутового призначення (школа, дитсадок, об'єкти торгівлі) розташовані в зоні пішохідної доступності від об'єкта оцінки. Розташування об'єкта оцінки надає можливість здавати його в оренду.

РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ НА КАРТІ МІСТА



В цілому місце розташування об'єкта оцінки є доволі привабливим, з доброю репутацією, що підвищує інвестиційну привабливість серед потенційних покупців.

Технічні характеристики об'єкта оцінки. Відповідно до Національного стандарту №2 “Оцінка нерухомого майна”, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, вихідними даними про фізичні характеристики земельних поліпшень можуть бути:

- документи бюро технічної інвентаризації;
- проектно-кошторисна документація будівництва об'єкта оцінки у разі, коли під час ідентифікації цього об'єкта не виявлено розбіжностей між його фактичними фізичними характеристиками та такою документацією;
- документи натурних обмірів об'єкта оцінки та документи, що підтверджують фізичний (технічний) стан поліпшень, проведених спеціалізованими організаціями, які відповідно до законодавства мають право виконувати такі роботи.

У разі відсутності будь-якого із зазначених документів подається документ, що підтверджує проведення натурних обмірів або обстеження фізичного (технічного) стану власником (балансоутримувачем) об'єкта оцінки або особою, яка уповноважена управляти цим об'єктом оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта господарювання, або оцінювачем, який безпосередньо проводить оцінку об'єкта оцінки, скріплений печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності - суб'єкта господарювання.

Для з'ясування ступеня інвестиційної привабливості об'єкта оцінки було проведено зовнішнє візуальне обстеження району розташування об'єкта оцінки та безпосередньо оцінюваного приміщення. Враховуючи, що на об'єкт оцінки наявні *матеріали з технічного паспорту на квартиру*, оцінювачі використали для ідентифікації об'єкта вищезазначені матеріали (див. Додатки) та матеріали власного обстеження.

Технічні та інші характеристики будинку, в якому розташований об'єкт оцінки, та об'єкта оцінки наведені в таблицях 3 та 4.

Таблиця 3.

Показник	Опис або характеристика показника
Період побудови	XX століття
Серія проекту	1-464 А-1
Група капітальності	Будівля відноситься до I групи капітальності, нормативний термін експлуатації становить 150 років;
Тип приміщень	Житлова квартира
Наявність окремих виходів	Один вхід через під'їзд
Наявність негативних факторів природного середовища	Відсутні;
Стан будинку (суб'єктивна оцінка)	Поганий, <u>Задовільний</u> , Гарний, Відмінний;
Кількість поверхів	5
Кількість під'їздів	4
Елементи конструкції будинку	
Фундаменти	Тип – стрічковий, матеріал – залізобетон;
Стіни	Залізобетонні панелі;
Перекриття міжповерхові	Залізобетонні панелі;
Внутрішні перегородки	-
Дах	-
Покрівля	Руберойд;
Інженерне забезпечення будівлі та об'єкту	
Водопровід	Господарсько – питний від міської мережі;
Каналізація	Господарсько – побутова, міська мережа, зливостоки до міської мережі;
Опалення	Водяне, централізоване;
Газопостачання	Централізоване;
Електропостачання	Від міської мережі, напруга 220в, 380в (175 Квт);
Організована стоянка особистого а/т або	особисто організована стоянка

підземний гараж	
-----------------	--

Характеристики оцінюваної квартири:

Таблиця 4.

Розташування на поверсі	1/5
Загальна площа, м ²	45,3
Опис квартири	Квартира складається з 2 –ох кімнат житловою площею 30,3 кв.м, у тому числі 1-ша кімната – 18,9 кв.м, 2-га кімната – 11,4 кв.м, кухня – 5,6 кв.м, коридор – 4,4 кв.м, вбудованої шафи 2,1 кв.м, вбиральня – 2,9 кв.м., Балкон відсутній.
Вікна, двері	вікна – дерев'яні, двері – дерев'яні, металеві
Підлоги	лінолеум, плитка
Стіни	шпалери

Оцінка фізичного зносу

Величина фізичного зносу визначається відповідно до Стандарту СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 № 21, табл. 5.1).

Значення фізичного зносу може визначатися як в результаті аналізу технічного стану конструктивних елементів будинків і споруд, так і за укрупненими показниками.

Загальна технічна характеристика будівель при оцінці технічного стану по укрупненим показникам представлена в таблиці 5.

Таблиця 5.

Шкала оцінки зносу елементів будівлі

Фізичний Знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, котрі не впливають на експлуатацію елементів і можуть бути вправлені за період поточного ремонту.
21-40	Задовільний	Елементи будівель в цілому придатні для експлуатації, однак, потрібен ремонт вже на даній стадії експлуатації
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будівель можлива тільки при умові проведення їх ремонту
61-80	Ветхий	Стан конструктивних елементів аварійний. Експлуатація будівлі можлива при проведенні охоронних заходів або повної заміни елементів
81-100	Непридатний	Елементи будівлі знаходяться в зруйнованому стані

При оцінці технічного стану будівель оцінювач виходив із:

- реального стану конструктивних елементів, визначеного при натурному обстеженні;
- ступеня придатності будинків до подальшої експлуатації;
- наявності інженерних комунікацій (опалення, водопровід, електроосвітлення) в оцінюваній будівлі і в будівлях-аналогах.

Оцінювач не несе відповідальності за стан елементів конструкцій, що неможливо побачити в ході звичайного інспектування.

Чисельні значення розмірів фізичного зносу визначається з точністю до цілих чисел.

Розмір фізичного зносу визначався оцінювачем за результатами натурного обстеження об'єкта оцінки та відповідно до таблиці 5.

Оцінювана квартира знаходяться в незадовільному стані - фізичний знос 45 % (див. Стандарт СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 № 21, табл. 5.1, п. 3). Експлуатація елементів будівель можлива тільки при умові проведення їх ремонту.

ВИБІР МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДЛЯ ОЦІНКИ

Для цілей цієї оцінки основними методичними підходами, які будуть використані, є **порівняльний та дохідний підходи**.

Порівняльний та дохідний підходи дають змогу врахувати поточні ринкові тенденції, що склалися в сегменті комерційної нерухомості міста Києва на дату оцінки в умовах, коли будівництво в Україні фактично зупинене через економічну кризу. Крім того, вказані методичні підходи найбільш повно відображують загальні тенденції ціноутворення на подібне майно у великих містах країни в умовах, коли, як правило, відсутні вільні земельні ділянки для їх освоєння під вказану функцію. Іншими словами, коли немає можливості будувати, інвестори змушені купувати готові об'єкти та у подальшому їх модернізувати (розвивати) для конкретних потреб, виходячи з їх найбільш ефективного використання.

У той же час, як вже зазначалося, ринок оренди та купівлі-продажу подібного нерухомого майна є незбалансованим і це відображується на ступеню достовірності отримуваних результатів з використанням вказаних підходів. Досить часто в останній час аналітиками ринку нерухомості висловлюється думка про те, що дохідний підхід визначає реальний рівень ринкової ціни на об'єкти нерухомості. На нашу думку, саме через незбалансованість цих сегментів ринку через переорієнтування продавців з ринку продажу об'єктів нерухомості на ринок їх оренди, значне перевищення пропозиції об'єктів для оренди над їх попитом, відбуваються досить «кумедні» речі: термін окупності інвестицій в комерційну нерухомість не тільки не зменшується, а, навпроти, збільшується у порівнянні з докризовим етапом (7 – 8 років у порівнянні з теперішніми 11 – 15 роками). На перший погляд доцільніше орендувати подібну нерухомість, оскільки величина орендної плати низька. Однак, у будь-якому випадку, потенційний покупець на ринку, метою якого є *придбання* нерухомості для використання у власному бізнесі, повинен буде враховувати досить обмежену кількість пропозицій об'єктів на продаж у порівнянні з попередніми докризовими роками. У цьому сенсі ця обмежена пропозиція і буде формувати ринкову вартість нерухомості у її визначенні, що надане НСО та МСО.

Для визначення ринкової вартості за **витратним методичним підходом** до залишкової вартості необхідно додати прибуток забудовника. Відповідно до Роз'яснення Фонду державного майна України щодо застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442, розмір прибутку забудовника визначається на підставі аналізу відповідної ринкової інформації. Офіційні дані про прибутки забудовників відсутні, а за неофіційною інформацією їх значення коливаються у рази, тому використання неофіційної інформації для визначення прибутку забудовника буде мати вкрай суб'єктивний характер та не додасть достовірності оцінки.

Також, слід зазначити, що методи витратного підходу дають можливість дослідити вартість заміщення об'єкта оцінки його технічним аналогом шляхом нового будівництва без урахування економічної доцільності такого заміщення, тобто без урахування найбільш ефективного використання майна.

Крім того, відповідно до п. 6 Національного Стандарту № 2 витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим. З урахуванням наведеного вище, на думку Оцінювача, використання витратного підходу для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки, де існує досить розвинений ринок купівлі-продажу нерухомості, є недоцільним.

Для цілей цієї оцінки основними методичними підходами, які будуть використані, є **порівняльний та дохідний підходи**, а саме: *в межах порівняльного підходу - метод зіставлення цін продажу подібних об'єктів; та дохідного підходу – метод прямої капіталізації доходу*.

АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Земельна ділянка розглядається як постійний актив, але поліпшення безпосередньо земельної ділянки або ті, що знаходяться на ній, мають кінцевий термін життя. Через незрушність землі як планетарного ресурсу, кожна земельна ділянка має унікальне місце розташування. Унікальні характеристики землі, як планетарного та обмеженого у просторі ресурсу, визначають її оптимальну корисність. Коли поліпшена земельна ділянка оцінюється окремо від її невід'ємних поліпшень, загальні принципи оцінки вимагають, щоб такі поліпшення оцінювалися з точки зору їх загального внеску у збільшення чи зменшення ринкової цінності цілісного об'єкта нерухомості (земельної ділянки та земельного поліпшення). Таким чином, *Ринкова вартість* земельної ділянки заснована на принципі найбільш ефективного використання та відбиває корисність земельної ділянки в контексті поточних та майбутніх тенденцій ринку з урахуванням поліпшень, які визначають різницю між вартістю земельної ділянки як вільної від земельних поліпшень та загальною *Ринковою вартістю цілісного об'єкта* – земельної ділянки разом із земельними поліпшеннями.

Оскільки ринкова вартість об'єктів нерухомості визначається з урахуванням комплексу загальних принципів оцінки, розглянемо більш детально принцип найкращого і найбільш ефективного використання.

Найкраще і найбільш ефективне використання відповідно до МСО (розділ 6 "Основні положення загальноприйнятих принципів оцінки") визначається як:

- найбільш ймовірне використання майна, що є фізично можливим, належним образом обґрунтованим, юридичне дозволенним, фінансово здійсненним, і яке призводить до найбільшого значення вартості майна, що оцінюється;

- використання, що юридичне не дозволено або фізично неможливе, не може розглядатися як найкраще і найбільш ефективне.

Відповідно до вимог п.10 НСО №1 принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Використання, що фізично можливе і юридичне дозволено, може все ж таки вимагати від оцінювача пояснень того, чому дане використання, на його думку, найбільш ймовірне. Якщо в результаті аналізу визначено один або більше ймовірних способів використання, вони повинні бути перевірені на предмет можливості їх реалізації з фінансової точки зору. Використання, що призводить до найбільшого значення вартості, задовольняючи всім іншим умовам, відповідає найкращому та найбільш ефективному.

Застосування цього загального принципу оцінки в такому формулюванні дає змогу оцінювати погіршення технічного стану і старіння земельних поліпшень, найбільш доцільні поліпшення землі, доцільність проектів відновлення або реновації та багато інших ситуацій, що зустрічаються в оцінці.

Принцип найкращого і найбільш ефективного використання є фундаментальною складовою частиною визначення *Ринкової Вартості*.

Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки дозволяє визначити найбільш прибуткове та конкурентноспроможне використання об'єкта нерухомості – тобто те використання, якому відповідає максимальна ринкова вартість об'єкту. Слід зазначити, що комерційна нерухомість є досить ліквідним товаром. На її ринкову цінність найбільший вплив спричиняють саме фактори локального місця розташування.

На дату оцінки відсутні дані щодо можливих правових обмежень (прав власності, сервітутів та договірних зобов'язань, правових обтяжень та планувальних обмежень) на використання об'єкта оцінки в якості житлової квартири.

На дату оцінки відсутні дані або будь-яка офіційно оприлюднена інформація щодо характеристик приміщення або навколишнього середовища (фізичних характеристик,

конструктивних особливостей будівлі, інженерно-геологічних умов тощо), які б унеможливили його використання за основним призначенням як житлової квартири.

*На підставі цього вважаємо, що поточне використання об'єкта оцінки в якості житлового приміщення (квартири) відповідає його найбільш ефективному використанню. **В подальшому для визначення вартості об'єкта оцінки з використанням порівняльного підходу оцінювач в якості подібних об'єктів нерухомості здійснювали відбір нерухомості житлового призначення (квартир).***

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ З ВИКОРИСТАННЯМ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ

Порівняльний підхід, як вже зазначалося, ґрунтується на прямому порівнянні оцінюваного об'єкта з іншими об'єктами нерухомості, які продані, або пропонуються для продажу. В основі даного підходу лежить принцип заміщення, відповідно до якого ринкова вартість нерухомості визначається ціною, що заплатить типовий покупець за подібний по якості й корисності об'єкт.

Оцінювана квартира на дату оцінки, як зазначалось вище, перебуває у незадовільному стані (квартира потребує ремонту). Для проведення необхідних розрахунків було проведено маркетингове дослідження пропозицій продажу квартир, що за своїми технічними характеристиками і місцем розташування подібні до об'єкта оцінки (джерела інформації зазначені у таблиці). Об'єкти порівняння наведені у таблиці 6.

Таблиця 6.

№	Адреса	Площа, м ²	Додаткова інформація (вказано мовою – оригіналу)	Джерело інформації	Ціна, грн	Ціна 1 м ² загальної площі, грн.
1	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 6Б	45	<p>Продам 2-к квартиру Киев, Соломенский, Николая Василенко , 6Б. Цена: 32 800 у.е. Соломенский район. Василенко 6-Б, 3/5эт. 45/29/6 хорошее жилое состояние, комнаты раздельные, балкон застеклен, чистое парадное, напротив парк, две школы, метро Берестейская - две остановки трамваем, отличная развязка, инфраструктура, цена обсуждается. Комиссия: 3%</p> <p>Комнат: 2 Общая площадь: 45 кв.м. Жилая площадь: 29 кв.м. Площадь кухни: 6 кв.м. Этаж / Этажность: 3 / 5 Тип дома: Панель Контакт: Андрей Александрович Тел: (067) 6581112</p>	https://fn.ua/view.php?ad_id=1239810 <u>2</u>	915 243	20 339
2	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 23а	44	<p>Адрес: НАУ, Василенка Комнат: 2 Площадь: 44 Площадь жилая: 30 Площадь кухни: 6 Этаж: 1 Всего этажей: 5 Планировка: проходные комнаты Тип здания: хрущевка Тип стен: панельный Тип окон: деревянные Тип отопления: центральное Цена: 29000 \$ Описание</p> <p>Продам 2х. комнатную кв-ру ст. скор. трамвая «НАУ», ул. Василенка 23а, Соломенский рн. – 29 000 США. 44/30.1/5.6 м2., 1/5 этаж, комнаты смежные, без балкона, на окнах решетки, с/у совмещённый. Квартира под ремонт. Дом во дворе, в квартире тихо. Рядом сад, школа, магазины, парк. До метро Берестейская 25 минут пешком. Хорошая транспортная развязка! Берем задаток! 1</p>	https://kiev.mesto.ua/sale/solomenskij-rajon/ulitsa-nikolaya-vasilenko/14077455.html	809 208	18 391

			собственник, в кв-ре никто не зарегистрирован. Документы в порядке!			
3	м. Київ, вул. Василенка Миколи	46	<p>Количество комнат: 2 Район: Соломенский Улица: Василенко Николая Этаж/этажность: 3/5 Площадь (общ/жил/кух): 46/28/6 кв.м. Материал стен: кирпич Цена общая: 27400 Цена за кв.м: 595</p> <p>Квартира требует ремонта. Чистый подъезд, ухоженный двор. Рядом с домом парк, много магазинов. Интересное предложение. Время для просмотра квартиры - по договоренности.</p>	http://www.expert-realty.com.ua/Kvartira_2_komn_Vasilenko_Nikolaja_pr_230593.htm	764 562	16 621
4	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 14	44,4	<p>Адрес: Василенко Комнат: 2 Площадь: 44,4 Площадь жилая: 29 Площадь кухни: 6 Этаж: 1 Всего этажей: 5 Планировка: проходные комнаты Тип здания: хрущевка Тип стен: панельный Тип окон: пластиковые Тип отопления: центральное Цена: 34900 \$ Удобства бронедвери газовая плита паркинг/парковка Описание Соломенский р - он, ул. Василенко, 14. 1/5-эт. дома, 44,4/29/6. Хорошее жилое состояние, косметический ремонт в санузле, паркет, стеклопакеты, кладовка, погреб. Домофон, не торец. Удобная транспортная развязка, рядом школа, магазины, садики. Через дорогу - парк с озером. Первичная продажа без опекунского.</p>	https://kiev.mesto.ua/sale/solomenskij-rajon/ulitsa-nikolaya-vasilenko/14042169.html	973 840	21 933
5	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 12	45	<p>Адрес: Василенко Николая ул. Комнат: 2 Площадь: 45 Площадь жилая: 27 Площадь кухни: 7 Этаж: 3 Всего этажей: 5 Цена: 30000 \$ Описание 2-х комнатная квартира по улице Василенко,12. Квартира требует ремонта. Тихий,зеленый двор. Рядом скоростной трамвай, парк. Торг. Номер объявления на сайте компании: SF-850-608-ME.</p>	https://kiev.mesto.ua/sale/solomenskij-rajon/ulitsa-nikolaya-vasilenko/14048721.html	837 112	18 602
Средне значения						19 177
Середнє значення вартості пропозиції по усій вибірці, за виключенням граничних значень (з врахуванням середньоринкової поправки на торг 10 %) (Ц сер)						17 200

*інформація надана мовою – оригіналу

Аналіз таблиці 6 свідчить, що вартість нежитлових приміщень залежить від локального місця розташування об'єктів, престижності району, загальної площі приміщень, розташуванню на поверсі, кількості входів, цільового призначення, технічного стану приміщень, наявності зручних під'їздних шляхів тощо.

Для визначення реальної вартості 1 кв. м площі для оцінюваних приміщень необхідно провести коригування вартості 1 кв. м об'єктів - аналогів.

Коригування проводиться із застосуванням поправок до вартості 1 кв. м приміщень наступним чином:

Якщо аналог має переваги до об'єкта оцінки, то приймається поправка зі знаком (-).

Якщо аналог має недоліки до об'єкта оцінки, то приймається поправка зі знаком (+).

Поправка на торг є відносною ринковою поправкою, що відображує середні тенденції уторгування на ринку нежитлової нерухомості міста незалежно від загальної площі та технічного стану приміщень. Застосована при проведенні цієї оцінки величина поправки на торг визначена на основі аналітичних досліджень та фахової думки експертів столичного ринку нерухомості, що міститься в оприлюднених аналітичних коментарях (див. <http://www.prometr.com.ua/category/news/offices/4403>, http://realt.ua/Statti/0_Index.php?idn=52675&idr=1024, <http://dengisrazu.com.ua/realty/>). Вочевидь така знижка коливається від типу нерухомості та його місцезнаходження. Наприклад, на ринку житлової нерухомості столиці вона коливається від 5-15%, на земельному ринку столиці до 30%, на ринку нежитлової нерухомості столиці, зазвичай, складає 10-15%. Слід зазначити, що вказана поправка при здійсненні конкретної угоди може бути як більшою, так і меншою. Фактично вона відображає поточну тенденцію ринку, визначену середньостатистично. В кожному окремому випадку оцінювач спілкувався з продавцем/ріелтором щодо можливості торгу по конкретному об'єкту пропонування (результати телефонного спілкування стосовно торгу відображено в таблиці коригувань).

Коригування на функціональне призначення враховує той факт, що приміщення, пристосовані до провадження певних видів діяльності, тобто вони відповідають нормам, які висуваються до приміщень певного цільового призначення, є більш потенційно привабливими ніж приміщення, яке теоретично може підходити під різні види діяльності, однак при більш детальному аналізі може виявитись, що під якийсь конкретний вид діяльності, наприклад магазин чи салон краси воно не може бути використане через відсутність другого входу або невідповідність іншим вимогам, які висуває СЕС.

Величини поправок на забезпеченість комунікаціями, місце розташування тощо визначалися або шляхом оцінки величини необхідних витрат на створення (наявність/відсутність) певної характеристики, або шляхом порівняльної оцінки впливу фактору на ціну пропозиції при абстрагуванні від впливу інших факторів.

Коригування на розташування на поверсі. У цьому випадку враховують той факт, що об'єкти, розташовані на першому та останньому поверхах, цокольні та підвальні приміщення коштують зазвичай дешевше. Видові квартири, наприклад, на високих поверхах коштують, навпаки, дорожче. Таким чином, застосування цієї поправки повинно ґрунтуватися на результатах обстеження об'єкта оцінки та навколишнього середовища. В основному вплив цього фактору на вартість офісів, розташованих на цокольному поверсі та підвалах житлових будинків, коливається у межах (-2%) – (-5%).

Коригування на поверховість та різницю у архітектурно планувальному рішенні. Враховується той факт, нове будівництво, що являє собою 10-24 – ти поверхові будівлі більш зручне та привабливе для проживання, ніж 5-9-поверхові будівлі.

Величина поправки на загальний технічний стан визначалася шляхом використання ринкової інформації про укрупнені середні вартісні показники проведення ремонтних робіт різного якісного типу та їх порівняння з технічним станом оцінюваного об'єкта. На даний час на вторинному ринку нерухомості поки що серед продавців відсутні усталені критерії градації приміщень за їх технічним станом. Нормативно-правові акти, що використовуються при проведенні оцінки нерухомості, також не містять чіткого визначення типів приміщень за їх технічним станом в частині внутрішнього оздоблення. Використовуваний нормативний акт Правила визначення фізичного зносу

житлових будинків (СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009), затверджений наказом Мінжитлокомунгоспу від 03.02.2009 року №21, стосується визначення фізичного зносу житлових будинків та їх основних конструктивних елементів. Однак, він не у повній мірі відображує сучасні підходи до оцінки споживчих характеристик внутрішнього оздоблення приміщень.

Враховуючи зазначене, під час проведення цієї оцінки використовується найбільш поширена класифікація приміщень за технічним станом їх внутрішнього оздоблення:

Технічний стан внутрішнього оздоблення	Опис основних ознак
Добрий	добрий стан, що характеризується використанням сучасних матеріалів та технологій будівельно-оздоблювальних робіт (так званий «євроремонт»)
	добрий стан, що характеризується стандартними ознаками комфортних споживчих якостей внутрішнього благоустрою приміщень, хоча використані матеріали та технології можуть не відповідати сучасним
Задовільний	стан внутрішнього оздоблення, що характеризується наявними окремими пошкодженнями облаштування стін, підлоги, дверей, санітарно-технічних вузлів тощо, але дозволяє проживати (використовувати за призначенням) приміщення. При цьому, окремі елементи внутрішнього оздоблення можуть бути у стані, що відповідає сучасним вимогам (замінена сантехніка, вікна тощо)
Незадовільний	стан, що відповідає так званій ознаці «після будівельників», при якому відсутнє внутрішнє оздоблення, що не дозволяє на дату оцінки використовувати приміщення безпосередньо за призначенням без проведення необхідних робіт. Як правило, такий стан мають об'єкти первинного ринку (новобудови) або приміщення, які підготовлені під чистове оздоблення.
	стан, що характеризується значним пошкодженням внутрішнього оздоблення та санітарно-технічних вузлів, що значно знижує його інвестиційну привабливість для більшості типово мотивованих потенційних покупців. Як правило, такий стан вимагає проведення додаткових робіт з демонтажу та проведення підготовчих робіт, з метою доведення стану об'єкта під чистове оздоблення. Водночас не виключається ймовірність використання приміщення окремими споживачами у такому стані за його прямим призначенням

Аналіз ринкової інформації щодо укрупнених середніх вартісних показників проведення ремонтних робіт різного якісного типу (відомості з інформаційних джерел будівельних компаній, зокрема, www.belik.com.ua, www.svpmaster.org.ua та інш.) та їх порівняння з технічним станом оцінюваного об'єкта дозволяє визначити наступні вартісні співвідношення (грн./кв. м загальної площі з відповідним знаком «+» або «-»):

об'єкт порівняння \ об'єкт оцінки	добрий («євроремонт»)	добрий	задовільний	незадовільний («під чистове оздоблення»)	незадовільний
добрий («євроремонт»)	0	~1500,0	~3000,0	~4500,0	~5000,0
добрий	~1500,0	0	~1500,0	~3000,0	~3500,0
задовільний	~3000,0	~1500,0	0	~1500,0	~2000,0
незадовільний («під чистове оздоблення»)	~4500,0	~3000,0	~1500,0	0	~500,0
незадовільний	~5000,0	~3500,0	~2000,0	~500,0	0

Слід відзначити, що сучасні тенденції на ринку нерухомості України свідчать про досить виражений вплив на рівень ціноутворення такого поняття, як «надлишкові витрати». Зокрема, в ряді регіонів України (в першу чергу, в малих містах, селищах міського типу) іноді обсяги необхідних витрат на проведення ремонтних робіт залежно від технічного стану приміщень через низький рівень цін пропозиції на приміщення з ремонтом та без нього є такими, що «не компенсуються ринком». Іншими словами, певна частка необхідних витрат не призводить до відповідного приросту (зменшення) рівня ринкової вартості.

Величина процентної поправки визначається як відношення вартості необхідних витрат на доведення технічного стану об'єкта порівняння до рівня технічного стану об'єкта оцінки до скоригованої на попередній етапах розрахунку ціни пропозиції об'єкта порівняння (з відповідним округленням процентних величин поправок).

Коригування на наявність додаткових поліпшень/ погіршень. В даному випадку враховується той факт, що в квартирі відсутній балкон (негативний фактор, що безпосередньо

впливає на потенційну привабливість об'єкта оцінки). З розумною долею обережності, до тих об'єктів порівняння де наявний балкон, оцінювач застосовує коригування на рівні – 2.

Коригування вартості об'єктів порівняння та визначення вартості 1 м² для оцінюваного приміщення надане в таблиці 7.

Таблиця 7.

Параметри	Об'єкт оцінки	Аналог				
		1	2	3	4	5
Загальна площа, м ²	45,3	45,00	44,00	46,00	44,40	45,00
Ціна одиниці порівняння, \$		20 339	18 391	16 621	21 933	18 602
Можливість торгу	Поправка, %.	торг можливий -10%	торг можливий -10%	торг можливий -10%	торг можливий -10%	торг можливий -10%
	Скоригована ціна, грн.	18 305	16 552	14 959	19 740	16 742
Загальний технічний стан	квартира потребує ремонту	в житловому (задовільному стані)	квартира потребує ремонту	квартира потребує ремонту	в житловому (задовільному) стані, косметичний ремонт в санвузлі	квартира потребує ремонту
	Поправка, грн.	-1 500 грн.	0 грн.	0 грн.	-2 000 грн.	0 грн.
	Скоригована ціна, грн.	16 805	16 552	14 959	17 740	16 742
Функціональне призначення	двокімнатна квартира	двокімнатна квартира	двокімнатна квартира	двокімнатна квартира	двокімнатна квартира	двокімнатна квартира
	Поправка, %.	0%	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.	16 805	16 552	14 959	17 740	16 742
Коригування на наявність додаткових поліпшень/погіршень	без балкона	наявний балкон	без балкона	наявний балкон	наявний погірб, без балкона	наявний балкон
	Поправка, %.	-2%	0%	-2%	-1%	-2%
	Скоригована ціна, грн.	16 469	16 552	14 660	17 563	16 407
Коригування на поверховість	5-ти поверхова будівля	5-ти поверхова будівля	5-ти поверхова будівля	5-ти поверхова будівля	5-ти поверхова будівля	5-ти поверхова будівля
	Поправка, %.	0%	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.	16 469	16 552	14 660	17 563	16 407
Коригування на розташування на поверсі	1/5	3/5	1/5	3/5	1/5	3/5
	Поправка, %.	-5%	0%	-5%	0%	-5%
	Скоригована ціна, грн.	15 646	16 552	13 927	17 563	15 587
Загальне місце розташування	м. Київ, вул. Дніпровська Набережна, 23, кв. 45	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 6Б	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 23а	м. Київ, вул. Василенка Миколи	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 14	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 12
	Поправка, %.	0%	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.	15 646	16 552	13 927	17 563	15 587

Загальна площа, м ²	45,3	45,00	44,00	46,00	44,40	45,00
	Поправка, %.	0%	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.	15 646	16 552	13 927	17 563	15 587
Середня ціна одиниці порівняння без урахування граничних показників, грн..	15 928					

Відповідно до пункту 20 НСО № 2, узгодження отриманих величин порівняння здійснюється:

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

Ґрунтуючись на професійному принципі обачливості та застережливості при проведенні оцінки, виходячи з принципу заміщення, враховуючи зменшення попиту на нерухомість, зумовленого зниженого обсягом кредитування, оцінювач вважає за доцільне для подальших розрахунків ринкової вартості об'єкта оцінки прийняти середнє значення вартості одиничного показника за вирахуванням граничних значень (квадратного метру).

Тоді вартість приміщень відповідно буде складати:

$$15\,928 \quad * \quad 45,3 \quad = \quad 721\,538 \quad \text{грн. без ПДВ}$$

де:

- 45,3 м² – загальна площа оцінюваних приміщень;

Вартість квартири №XXX загальною площею 45,30 м², розташованої за адресою: м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXX, XXX, яка належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року, визначена з використанням порівняльного підходу, складає без урахування ПДВ:

721 538 (сімсот двадцять одна тисяча п'ятсот тридцять вісім) гривень, що еквівалентно 25 858 дол. США

Оскільки всі розрахунки, що виконані у даній роботі, базувались на ринкових даних щодо рівня цін пропозицій до продажу, то отримане значення є таким, що цілком відповідає ринковому рівню вартості подібних об'єктів, тому без додаткових коригувань (додавання витрат на трансакцію, додавання митних платежів, збору до пенсійного фонду, збільшення або зменшення на величину ПДВ, вирахування або додавання будь-яких супутніх податків та зборів, збільшення на величину оплати ріелтерських послуг тощо) може бути використано в якості ринкової вартості об'єкта оцінки (відповідно до положень Міжнародних стандартів оцінки¹).

¹ «Під «ринкова вартість» розуміється вартість активу, визначена без урахувань витрат на купівлю або продаж та податків, пов'язаних з угодою». П. 3.3 МСО 1, редакція 2007 р., Вид-во «АртЕк», 2008 р.

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ З ВИКОРИСТАННЯМ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ

За потік доходів, що одержується у результаті господарського використання оцінюваних об'єктів, приймається грошовий потік, що виникає за умови здачі їх в оренду з урахуванням їх найбільш ефективного використання. Розрахунки проводяться за умови найбільш ефективного використання нерухомості, що визначається як технічно можливе, законне, економічно доцільне використання, в результаті якого вартість об'єкта оцінки буде максимальною (див. обґрунтування вище).

На дату оцінки оцінювана квартира перебуває у незадовільному стані (потребує ремонту).

На основі маркетингових досліджень ринку оренди нерухомості для визначення імовірного валового доходу від оренди в якості подібних об'єктів обрані квартири, що пропонуються для оренди в районі, близькому до розташування до об'єкта оцінки та подібні за своїми технічними характеристиками.

У таблиці 8 наведений перелік пропозицій таких приміщень (джерела інформації зазначені у таблиці).

Таблиця 8.

№ п/п	Місце розташування	Площа, кв.м.	Ціна грн.	Вартість 1 кв.м. заг. пл. грн.	Торг, %	Вартість з урахування м торгу, грн./кв.м	Ідентифікація	Джерело інформації
1	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 23б	48	8000	166,67	-10%	150,00	Киевская обл., г. Киев, Соломенский р-н, ул. Василенко Николая (Николая Василенко), 23б Сдается хорошая 2-х к.кв. возле НАУ по Николая Василенко 23. 2 этаж 5 этажного дома. Общей площадью 48/33/7. Косметический ремонт, новые обои. Укомплектована всей необходимой мебелью. Новый диван, двухспальная кровать, стенка 90-х годов в хорошем состоянии. Кухня новая со всей техникой. Из техники: СМА, СВЧ, Холодильник, ТВ. С/У раздельный в кафеле. Отличная транспортная развязка : рядом скоростной трамвай 1 и 3, до ст.м. на маршрутке 15 мин. Стоимость 8000 грн + коммуналка. Код объекта 1142724	https://kn-dom.est.ua/15991430/
2	м. Київ, вул. Василенка Миколи	47	10000	212,77	-10%	191,49	ул. Василенко ст.м. Берестейська Цена: 10 000 грн. в месяц КОД: gs-ad4-141Мебель: угловой раскладной диван, две 1 спальные кровати, необходимая мебель, встроенный кухонный гарнитур. Бытовая техника: двухкамерный холодильник, стиральная машина-автомат, Комнат: 2 Общая площадь: 47 кв.м. Жилая площадь: 32 кв.м. Площадь кухни: 8 кв.м. Этаж / Этажность: 3 / 5 Контакт: Оленич Светлана Тел: (097) 5189628	https://fn.ua/view.php?ad_id=12402335

3	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 13	48	10000	208,33	-10%	187,50	Адрес:Василенко Николая, 13, Отрадный, Соломенский район, Киев Кол-во комнат:2-комн. Площадь (общая):48 м² 1 БАЛКОН застеклен с комнаты. 2-х комнатная квартира студио с ремонтом, В квартире мебель: гарнитурная кухня с техникой, шкафы, 2 двухспальных дивана, комод, прихожая. Бытовая техника: стиральная машина, холодильник, телевизор, кондиционер, пылесос. Цена: 10000 грн + ком. услуги	https://100realt.y.ua/object/374236432
4	м. Київ, вул. Василенка Миколи	46	7000	152,17	-10%	136,95	Этаж 2 Этажность 5 Общая площадь 46 м² Площадь кухни 7 м² Количество комнат 2 м.Берестейская,Василенко,угол с Лепсе,2/5эт46м.Смежные комнаты.Современный кафель,мебель,кухонный гарнитур.Холодильник,интернет,стиральная машина автомат,Бойлер по желанию.Совтав любойюДети старше 4лет.	https://www.olx.ua/obyavlenie/skorostnoy-tramvay-vasilenko-2komnatnaya-smezhnaya-IDC13ds.html#37cc30effc
	Середнє значення, грн.			184,99		166,49		

*інформація надана мовою – оригіналу

Враховуючи, що квартири, відібрані в якості подібних об'єктів, відрізняються за технічним станом, наявністю (відсутністю) додаткового обладнання, місце розташуванням, площею, з метою врахування відмінностей з об'єктом оцінки та визначення ймовірної орендної ставки для об'єкта оцінки слід провести коригування запропонованих орендних ставок (Таблиця 9).

Таблиця 9.

Параметри	Об'єкт оцінки	Аналог			
		1	2	3	4
Загальна площа, м²	45,30	48,00	47,00	48,00	46,00
Ціна одиниці порівняння, грн		166,67	212,77	208,33	152,17
Можливість торгу	Поправка, %.	торг можливий	торг можливий	торг можливий	торг можливий
		-10%	-10%	-10%	-10%
	Скоригована ціна, грн.	150,00	191,49	187,50	136,95
Загальний технічний стан	квартира потребує ремонту	в житловому (задовільному) стані	в доброму стані	в доброму стані	в доброму стані
	Поправка, %.	-5%	-10%	-10%	-10%
	Скоригована ціна, грн.	142,50	172,34	168,75	123,26
Коригування на поверховість	5-ти поверхова будівля	5-ти поверхова будівля	5-ти поверхова будівля	5-ти поверхова будівля	5-ти поверхова будівля
	Поправка, %.	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна,	142,50	172,34	168,75	123,26

	грн.				
Коригування на розташування на поверсі	1/5	2/5	3/5	серединний поверх/5	2/5
	Поправка, %.	-5%	-5%	-5%	-5%
	Скоригована ціна, грн.	135,38	163,72	160,31	117,10
Коригування на наявність додаткових поліпшень/погіршень	без балкона	наявний балкон	наявний балкон	наявний балкон	наявний балкон
	Поправка, %.	-2%	-2%	-2%	-2%
	Скоригована ціна, грн.	132,67	160,45	157,10	114,76
Загальне місце розташування	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 6Б	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 236	м. Київ, вул. Василенка Миколи	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 13	м. Київ, вул. Василенка Миколи
	Поправка, %.	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.	132,67	160,45	157,10	114,76
Загальна площа, м ²	45,3	48,00	47,00	48,00	46,00
	Поправка, %.	1%	0%	1%	0%
	Скоригована ціна, грн.	134,00	160,45	158,67	114,76
Середня ціна одиниці порівняння за вирахуванням граничних значень, грн		146,34			

Таким чином, середня орендна ставка щодо подібних об'єктів, яка приймається в якості базової для розрахунку чистого операційного доходу, що може бути отримана в результаті аналізу пропозицій оренди подібного майна та виведеного на їх основі середнього показника одиниці порівняння за вирахуванням граничних значень з урахуванням коригувань - **146,34** грн. за 1 м² (без ПДВ).

Визначення валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу для об'єкта оцінки

Для оцінки валового та чистого операційного доходу (ВД та ЧОД) приймаємо такі припущення:

- вважаємо, що об'єкт оцінки буде приносити постійний дохід протягом тривалого періоду від надання його в оренду. Враховуючи, що об'єкт оцінки невеликої площі, втрати від недозавантаження приймаються на рівні **3 %**;
- орендна плата є валовим прибутком орендодавця;
- витрати на амортизацію при розрахунках не враховуються;
- усі розрахунки здійснюються в доларах США як типової грошової одиниці на ринку нерухомості (як щодо оренди, так і щодо купівлі-продажу).

Крім того, необхідно врахувати витрати, пов'язані з експлуатацією оцінюваної нерухомості. Періодичні витрати для забезпечення нормального функціонування об'єкта і відтворення доходу називаються **операційними витратами**. Як правило, на вторинному ринку для підтримання об'єктів у стані, придатному для використання, резервування коштів передбачається на рівні 1%-10% дійсного валового доходу. Така ситуація є притаманною для випадків надання об'єктів в короткострокову оренду. Однак, досить часто, особливо у випадках довгострокової оренди, такі

витрати несе безпосередньо орендар. В даному випадку використано в якості вірогідного розміру операційних витрат **2 %** від валового доходу.

Розрахунок прогнозованого чистого операційного доходу від здачі об'єкта оцінки в оренду, наданий у таблиці 10.

Таблиця 10.

Розрахунок чистого операційного доходу

№ п/п	Параметри	Од. вим.	Об'єкт оцінки
1	Площа приміщення	м ²	45,30
2	Розмір місячної орендної ставки за 1 м ²	грн.	146,34
3	Очікуваний річний валовий дохід від оренди, (ряд. 1 *ряд. 2 * 12 міс) (без ПДВ)	грн.	79550
4	Ймовірний відсоток недозавантаження	%	3
5	Втрати доходу від недозавантаження	грн.	2387
6	Ефективний річний дохід, (без ПДВ)	грн.	77163
7	Операційні витрати орендодавця	%	2
8	Чистий річний дохід	грн.	75 620

Визначення ставки капіталізації

Відповідно до інструктивного листа ФДМУ від 09.03.2005 № 10-36-2562 "Роз'яснення щодо застосування НСО № 2" за умови отримання достатньої інформації про доходи від користування подібним нерухомим майном та ціни на подібне нерухоме майно для визначення розміру ставки капіталізації або ставки дисконту пріоритетним є метод, що ґрунтується на порівнянні прогнозованого річного чистого операційного доходу та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна. Ставка капіталізації характеризує середню ринкову дохідність інвестицій у подібне до оцінюваного нерухоме майно. Для цього здійсимо розрахунок ставки капіталізації шляхом порівняння розрахункового чистого операційного доходу, який очікується на ринку від здачі в оренду об'єктів, що подібні до оцінюваного, з середньо ринковою скоригованою ціною пропозиції подібних об'єктів продажу.

Ставка капіталізації визначається наступним чином:

$$C_{\text{кап}} = \text{ЧОД ан} / \text{Ц сер.}$$

де:

ЧОД ан – річний чистий операційний дохід, що очікується від здачі в оренду 1 м² об'єктів порівняння (розраховується за вибіркою подібних об'єктів оренди, з урахуванням коригуючих коефіцієнтів на торг, середньо ринковий рівень завантаженості, середньо ринковий рівень операційних витрат);

Ц сер - середнє значення ціни пропозиції до продажу подібних об'єктів за вирахуванням граничних показників, та з урахуванням середньоринкової поправки на торг.

Розрахунок показника ЧОД ан наведено в таблиці 11. Розрахунок показника Ц сер наведено в таблиці 6.

Таблиця 11.

№ п/п	Місце розташування	Ставка орендної плати (без ПДВ), грн./м ²	Ставка орендної плати з урахуванням поправки на торг* (без ПДВ), грн./м ²	Ставка орендної плати 1 м ² за рік, грн.	Коефіцієнт завантаженості	Коефіцієнт операційних витрат	Річний чистий операційний дохід з 1 м ² (без ПДВ), грн.
1	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 23б	166,67	150,00	1800,00	0,95	0,95	1624,50

2	м. Київ, вул. Василенка Миколи	212,77	191,49	2297,88	0,95	0,95	2073,84
3	м. Київ, вул. Василенка Миколи, 13	208,33	187,50	2250,00	0,95	0,95	2030,63
4	м. Київ, вул. Василенка Миколи	152,17	136,95	1643,40	0,95	0,95	1483,17
Середнє значення річного чистого операційного доходу за вирахуванням граничних значень з 1 м², грн.							1 827,57

Грунтуючись на професійному принципі обачливості та застережливості при проведенні оцінки, виходячи з принципу заміщення, враховуючи зменшення попиту на нерухомість, зумовленого зниженого обсягом кредитування, оцінювач вважає за доцільне для подальших розрахунків ринкової вартості об'єкта оцінки прийняти середнє значення річного чистого операційного доходу за вирахуванням граничних значень.

Проведемо розрахунок ставки капіталізації відносно 1 кв. м загальної площі подібних об'єктів:

$$C \text{ кап} = 1\,827,57 / 17\,200 = 0,106$$

Таким чином, ринкова ставка капіталізації для даного типу приміщень, становить **10,6 %**.

Визначення вартості об'єкта оцінки із застосуванням методу прямої капіталізації доходу

Застосування цього методу ґрунтується на розрахунку співвідношення між очікуваним річним чистим операційним доходом від оренди подібних приміщень та ринковою вартістю подібного нерухомого майна:

$$B = \text{ЧОД} / C \text{ кап},$$

де:

В – вартість об'єкта оцінки;

ЧОД - очікуваний чистий операційний дохід від надання в оренду об'єкта оцінки;

С кап – ставка капіталізації.

Визначення вартості об'єкта оцінки, проведене з застосуванням методу прямої капіталізації доходу, наведено в таблиці 12.

Таблиця 12.

Об'єкт оцінки	Чистий операційний дохід \$ за рік	Ставка капіталізації	Вартість об'єкта, грн. (без ПДВ) ст.2 : ст. 3	Курс долара на дату оцінки, грн./\$	Вартість, \$ ст.4 /ст.5
Квартира №XXX загальною площею 45,30 м ² , розташована за адресою: м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXX, XXX, яка належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року.	75 620	0,106	713 396	27,903737	25 566

**Вартість квартири №XX загальною площею 45,30 м², розташованої за адресою:
м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXX, XXX, яка належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно
Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року,
визначена з використанням дохідного підходу,
складає
без урахування ПДВ:
713 396 (сімсот тринадцять тисяч триста дев'яносто шість) гривень,
що еквівалентно 25 566 дол. США**

Оскільки всі розрахунки, що виконані у даній роботі, базувались на ринкових даних щодо рівня цін пропозицій до продажу, то отримане значення є таким, що цілком відповідає ринковому рівню вартості подібних об'єктів, тому без додаткових коригувань (додавання витрат на трансакцію, додавання митних платежів, збору до пенсійного фонду, збільшення або зменшення на величину ПДВ, вирахування або додавання будь-яких супутніх податків та зборів, збільшення на величину оплати ріелтерських послуг тощо) може бути використано в якості ринкової вартості об'єкта оцінки (відповідно до положень Міжнародних стандартів оцінки²).

² «Під «ринкова вартість» розуміється вартість активу, визначена без урахувань витрат на купівлю або продаж та податків, пов'язаних з угодою». П. 3.3 МСО 1, редакція 2007 р., Вид-во «АртЕк», 2008 р.

УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ. ВИСНОВКИ

Для визначення ринкової вартості об'єкту оцінки були використані порівняльний та дохідний підходи, у результаті яких отримані такі **значення вартості об'єкта оцінки (без урахування ПДВ)**:

Таблиця 13.

Об'єкт оцінки	Порівняльний підхід, грн.	Дохідний підхід, грн.	Ринкова вартість, грн.
Квартира №XXX загальною площею 45,30 м ² , розташованої за адресою: м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXXX, XX, яка належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року.	721 538	713 396	721 538

Аналіз наведених результатів свідчить про те, що значення, отримані при застосуванні порівняльного та дохідного підходів для визначення вартості об'єкта оцінки, відрізняються не значно.

В умовах міста Києва порівняльний підхід в силу особливостей регіону дає результати більш наближені до ринкової вартості. Отримане значення вартості об'єкта оцінки з застосуванням порівняльного підходу в існуючих економічних умовах достатньо адекватно відбиває реальну ринкову вартість, з огляду на умови місця розташування об'єкта, попит на нерухомість та інші чинники, тому може прийматися за результат незалежної оцінки. Тому, на думку оцінювача, найбільше наближеною до ринкової вартості є вартість, визначена з застосуванням порівняльного підходу.

Ринкова вартість квартири №XXX загальною площею 45,30 м², розташованої за адресою: м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXXX, XX, яка належить XXXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року, складає без урахування ПДВ:

721 538 (сімсот двадцять одна тисяча п'ятсот тридцять вісім) гривень, що еквівалентно 25 858 дол. США

Оскільки всі розрахунки, що виконані у даній роботі, базувались на ринкових даних щодо рівня цін пропозицій до продажу, то отримане значення є таким, що цілком відповідає ринковому рівню вартості подібних об'єктів, тому без додаткових коригувань (додавання витрат на трансакцію, додавання митних платежів, збору до пенсійного фонду, збільшення або зменшення на величину ПДВ, вирахування або додавання будь-яких супутніх податків та зборів, збільшення на величину оплати ріелтерських послуг тощо) може бути використано в якості ринкової вартості об'єкта оцінки (відповідно до положень Міжнародних стандартів оцінки³).

³ «Під «ринкова вартість» розуміється вартість активу, визначена без урахувань витрат на купівлю або продаж та податків, пов'язаних з угодою». П. 3.3 МСО 1, редакція 2007 р., Вид-во «АртЕк», 2008 р.

ВИЗНАЧЕННЯ ЛІКВІДАЦІЙНОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Визначення ліквідаційної вартості відповідно до вимог Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440, застосовується для умов продажу майна у строки, що значно більш короткі за розумно довгий період експозиції. Водночас, для розуміння розумно довгого періоду експозиції необхідно враховувати тип об'єкта оцінки та його ліквідність в цілому, а для визначення критеріїв очікуваного строку експозиції – правові обмеження, якщо такі існують. Зокрема, відповідно до процедур виконавчого провадження, банкрутства чи ліквідації підприємств, встановлених законодавством, передбачається короткий строк для реалізації об'єктів. Досить часто він не перевищує двох місяців.

З точки зору типової поведінки продавців та покупців на ринку скорочення строку реалізації майна (у тому числі у зв'язку з його вимушеним продажем) призводить до потреби зменшувати ціну продажу до рівня, що менший за його ринкову вартість. В практиці оцінки часто застосовуються наукові розробки провідних російських оцінювачів, зокрема, Козиря Ю.В., дослідження українських провідних оцінювачів, зокрема, В.В.Галасюка та В.В.Галасюка.

В основу нашого розрахунку стосовно визначення ліквідаційної вартості майна в даній оцінці покладені Рекомендації щодо оцінки майна в умовах вимушеного продажу за обставин економічної невизначеності, погоджені Експертною Радою Українського Товариства оцінювачів від 28.01.2009 року та опубліковані у щомісячному професійному виданні «Практика оцінки» (лютий 2009 р., №2(29)) (далі – Рекомендації).

Згідно з вищезазначеними Рекомендаціями особливості вимушеного продажу (продажу зі скороченим згідно із законодавством строком експозиції) враховуються чотирма факторами. На першому етапі майно, що оцінюється, слід віднести до однієї з чотирьох груп інвестиційної привабливості. Інвестиційна привабливість визначається видом майна, особливостями ринку, попитом та пропозицією. Відповідність майна тій чи іншій групі визначає ступінь компенсації ризику та термін експозиції. Рекомендації визначають 4 ступені інвестиційної привабливості:

- відносно висока - ступінь попиту дещо перевищує ступінь пропозиції,
- середня - попит та пропозиція врівноважені,
- низька - ступінь пропозиції значно перевищує ступінь попиту,
- дуже низька - відсутній попит на відповідному ринку.

В таблиці 15 наведені дані, що характеризують ступені інвестиційної привабливості.

Таблиця 14.

Група	Ступінь інвестиційної привабливості	Ступінь компенсації додаткового ризику, %	Термін експозиції, місяців
1	Відносно висока	2	до 2
2	Середня	3	до 4
3	Низька	4	до 6
4	Дуже низька	5	до 8

Врахування особливостей ринку продажу майна базується на ретроспективній оцінці ринків, що існували раніш в даній місцевості, регіоні і слугують базою для визначення відповідної компенсації ризику (табл. 15).

Таблиця 15.

№ п/п	Характеристика ретроспективного ринку майна	Ступінь компенсації додаткового ризику, %
1	Розвинений	2
2	Слабкий	5
3	Практично відсутній	10

В умовах дефіциту оборотних коштів застосовується три ступені врахування ризиків, пов'язаних з необхідністю виведення з обороту грошей для виконання транзакції купівлі майна (див. табл. 16).

Таблиця 16.

№ п/п	Об'єм коштів (млн. грн.)	Рівень компенсації	Ступінь компенсації додаткового ризику, %
1	0.5	Низький	2
2	1.0	Середній	3
3	5.0	Високий	4
4	більше 5.0	Дуже високий	5

Процедури визначення вартості об'єкта залежать від повноти інформації стосовно майна, що оцінюється. Недостатність інформації пов'язана з неможливістю огляду майна (наприклад, немає доступу до об'єкта оцінки тощо), і враховується згідно з табл. 17.

Таблиця 17.

№ п/п	Наявність інформації щодо характеристик об'єкта	Ступінь компенсації додаткового ризику, %
1	Повна	0
2	Частково відсутня	3
3	Суттєво відсутня	5

Ліквідаційна вартість майна в умовах вимушеного (прискороного) продажу визначається наступним чином:

- визначається оціночна (справедлива) вартість майна, що підлягає продажу;
- розраховується коефіцієнт на умови продажу (КНУП);
- визначається ліквідаційна вартість майна як добуток оціночної (справедливої) вартості об'єкта оцінки та коефіцієнту КНУП.

Розрахунок величини коригування на умови продажу (КНУП), зазначені вище, виконується з урахуванням:

- інвестиційної привабливості майна;
- розміру (об'єму) коштів, необхідних для придбання майна;
- попиту на ринку (особливостей місцевого або регіонального ринку);
- періоду адекватного маркетингу для аналогічного майна;
- фіксованого на падаючому ринку терміну експозиції, який, як правило, є занадто коротким для проведення адекватного маркетингу, необхідного для продажу за справедливою вартістю.

Величина коригування на умови продажу (КНУП) розраховується за формулою:

$$\text{КНУП} = 1 / (1 + i)^{t-1} \text{ де:}$$

$$i = i_g + IP$$

- i - ставка переходу від оціночної вартості до стартової ціни продажу;
 i_g - ставка доходу на інвестиції, умовно віднесена до «безризикової»;
 i_p - компенсація ризику, обумовленою категоріями майна та ринку;
 t - розумно довгий період експозиції майна на ринку (місяців) за даними аналітичних досліджень щодо реалізації аналогічного майна у даному сегменті ринку;
 1=2-1- строк (місяці), необхідні для початку продажу майна після визначення його вартості.
 2 - строк реалізації майна, визначений законодавством.

Для майна, віднесеного до різних умов реалізації, значення КНУП визначається шляхом відповідних розрахунків (див. табл. 18).

Величина коригування на умови продажу (КНУП)

Таблиця 18.

Комплекс. ризик, %	Строк, місяців (t-1)								
	1-2	3	4	5	6	7	8	9	10
7	0,9345	0,8734	0,8163	0,7629					
8	0,9259	0,857	0,7938	0,7350					
9	0,9174	0,8416	0,7722	0,7084					
10	0,909	0,8264	0,7513	0,6830					
11	0,9009	0,8116	0,7312	0,6587					
12			0,7118	0,6355	0,5674	0,5066	0,4523		
13			0,6931	0,6133	0,5428	0,4803	0,4251		
14			0,6750	0,5921	0,5194	0,4556	0,3996		
15			0,6575	0,5718	0,4972	0,4323	0,3759		
16			0,6407	0,5523	0,4761	0,4104	0,3538	0,3050	0,2630
17			0,6244	0,5337	0,4561	0,3898	0,3332	0,2848	0,2434
18			0,6086	0,5158	0,4371	0,3704	0,3139	0,2660	0,2255
19			0,5934	0,4987	0,4190	0,3521	0,2959	0,2487	0,2090
20			0,5787	0,4823	0,4019	0,3349	0,2791	0,2326	0,1938
21			0,5645	0,4665	0,3855	0,3186	0,2633	0,2176	0,1799
22			0,5507	0,4514	0,3700	0,3033	0,2486	0,2038	0,1670
23			0,5374	0,4369	0,3552	0,2888	0,2348	0,1909	0,1552
24			0,5245	0,4230	0,3411	0,2751	0,2218	0,1789	0,1443
25			0,5120	0,4096	0,3277	0,2621	0,2097	0,1678	0,1342
26			0,4999	0,3968	0,3149	0,2499	0,1983	0,1574	0,1249
27			0,4882	0,3844	0,3027	0,2383	0,1877	0,1478	0,1164
28			0,4768	0,3725	0,2910	0,2274	0,1776	0,1388	0,1084
29			0,4658	0,3611	0,2799	0,2170	0,1682	0,1304	0,1011
30			0,4552	0,3501	0,2693	0,2072	0,1594	0,1226	0,0943

На підставі вищенаведених таблиць визначається сумарний ступінь компенсації додаткового ризику. Розрахуємо вказаний показник для оцінюваного об'єкта.

Так ступінь інвестиційної привабливості об'єктів оцінки визначена як середня, оскільки наявний попит на відповідному ринку. Таким чином ступінь компенсації додаткового ризику у цьому випадку становитиме 3 %, а термін експозиції складатиме до 4 місяців.

Ретроспективний ринок - розвинений для житлової нерухомості. Ступінь компенсації додаткового ризику складає 2%.

Ризик, пов'язаний з необхідністю виведення з обороту грошей для виконання транзакції купівлі цього майна, визначений в окремих випадках як низький. Ступінь компенсації додаткового ризику у даному випадку складає 2 %.

Замовником оцінки надана повна інформація стосовно оцінюваного майна, таким чином ступінь компенсації додаткового ризику становить 0 %.

Розрахунок сумарного рівня компенсації (КНУП) наведено в таблиці 19.

Таблиця 19.

Назва фактору/№ таблиці	Результат	Ступінь компенсації додаткового ризику, %	Термін експозиції, місяців
Інвестиційна привабливість (табл. 14)	середня	3	до 4
Характеристика ретроспективного ринку майна (табл. 15)	розвинений	2	
Врахування об'єму коштів (табл. 16)	об'єм коштів низький (до 1,0 млн. грн.)	2	
Наявність інформації щодо характеристик об'єкта (табл. 17)	повна	0	
Сумарний рівень компенсації, і		7	
КНУП (див. табл. 18)		0,8734	

Розрахований коефіцієнт в умовах обмеженого строку продажу (КНУП) складає 0,8734. Таким чином, ліквідаційна вартість об'єкта оцінки становить:

Таблиця 20.

Об'єкт оцінки	Ринкова вартість, грн. без ПДВ	КНУП	Ліквідаційна вартість, грн. без ПДВ
Квартира №XXX загальною площею 45,30 м ² , розташована за адресою: м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXX, XXX, яка належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року.	721 538	0,8734	630 191

Ліквідаційна вартість квартири №XXX загальною площею 45,30 м², розташованої за адресою: м. Київ, вул. XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX, яка належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору купівлі – продажу квартири від 28 листопада 2006 року, складає без урахування ПДВ:

630 191 (шістсот тридцять тисяч сто дев'яносто одна) гривня, що еквівалентно 22 584 дол. США

ДОДАТКИ:

Додаток 1. Фотофіксація об'єкта оцінки.

Додаток 2. Копія Договору купівлі продажу квартири від 28 листопада 2006 року;

Додаток 3. Копія Витягу №XXXXXXXXXXXXX про реєстрацію в Державному реєстрі правочинів від 28 листопада 2006 року;

Додаток 4. Копія викопіювання з Технічного паспорту (2 сторінки);

Додаток 5. Договір № 022/11-18 про проведення незалежної оцінки від 13 листопада 2018 року.

Додаток 6. Копії даних Інтернет із пропозиціями продажу нежилых приміщень.

Додаток 7. Копії даних Інтернет із пропозиціями оренди нежилых приміщень.

Додаток 8. Копія Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності.

Додаток 9. Копія Свідоцтва оцінювача.