



ЗВІТ № ВА190926-001

з незалежної оцінки вартості нежилого приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXXX, будинок XXXXXX та належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXXX року

Огляд об'єкта оцінки був проведений за адресою:	Київська обл., XXXXXXXXXXXXXXXX
Дата оцінки:	26.09.2019 року
Оцінювач:	Мухін Олексій Олександрович

ЗМІСТ

ЗМІСТ	2
ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА	3
ВСТУП.....	4
ДОПУЩЕННЯ Й ОБМЕЖУЮЧІ УМОВИ.....	6
ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА	8
ВИХІДНІ ДАНІ ТА ІНША ІНФОРМАЦІЯ, ВИКОРИСТАНІ ДЛЯ ВИКОНАННЯ ЦЬЄЇ ОЦІНКИ.....	9
МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ.....	10
МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ.....	11
ОГЛЯД СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ.....	16
ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	20
ВИБІР МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДЛЯ ОЦІНКИ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ.....	26
АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	27
ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ З ВИКОРИСТАННЯМ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ	29
ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ З ВИКОРИСТАННЯМ ДОХІДНОГО ПІДХОДУ ...	39
УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ. ВИСНОВКИ.....	44
ВИЗНАЧЕННЯ ЛІКВІДАЦІЙНОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.....	45
ДОДАТКИ.....	49

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 № XXXXXXXXXXXX про проведення незалежної оцінки від XXXXXXXXXXXX 2019 року із громадянином XXXXXXXXXXXX, виконало оцінку вартості нежилого приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXX та належить XXXXXXXXXXXX згідно Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXX 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 – 26 вересня 2019 року

Дата огляду – 25 вересня 2019 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 – нежиле приміщення

Курс НБУ на дату оцінки – 24,120199 грн. за 1 долар США

Ринкова вартість нежилого приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXX та належить XXXXXXXXXXXX згідно Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXX року, складає (без урахування ПДВ):

***7 119 205 (сім мільйонів сто дев'ятнадцять тисяч двісті п'ять) гривень,
що еквівалентно 295 155 дол. США***

Ліквідаційна вартість нежилого приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXX та належить XXXXXXXXXXXX згідно Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXX року, складає (без урахування ПДВ):

***5 991 523 (п'ять мільйонів дев'ятсот дев'яносто одну тисячу п'ятсот двадцять три) гривні,
що еквівалентно 248 403 дол. США***

В.о. Генерального директора:

_____ Мухін О.О.

Оцінювач:

_____ Мухін О.О.

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

02 жовтня 2019 року

ВСТУП

<u>Об'єкт оцінки:</u>	Нежиле приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX та належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXXXXX року.
<u>Замовник:</u>	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Договору № XXXXXXXXXXXXXXX від XX XXXX 2019 р.
<u>Суб'єкт оціночної діяльності:</u>	ТОВ «БІЗНЕС АССІСТ» (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 813/16 від 21 жовтня 2016 року)
<u>Оцінювач:</u>	Мухін Олексій Олександрович – кандидат економічних наук, заслужений економіст України, 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 22 серпня 2019 р. МФ №11406-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» 13 серпня 2019 р. ЦМК № 3567-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 №4603 від 10.07.2019 р. Досвід практичної діяльності – понад 20 років.
<u>Мета оцінки:</u>	Визначення вартості об'єкту оцінки, що знаходиться в заставі АТ «ОТП БАНК»
<u>Вид вартості:</u>	Ринкова вартість, ліквідаційна вартість
<u>Дата оцінки:</u>	26 вересня 2019 року
<u>Дата огляду</u>	25 вересня 2019 року
<u>Курс Національного Банку України на дату оцінки:</u>	24,120199 грн. за 1 долар США
<u>Період складання Звіту</u>	3 дні
<u>Обраний методичний підхід до оцінки:</u>	Порівняльний підхід, дохідний підхід
<u>Форми представлення результатів оцінки:</u>	Звіт про оцінку майна у повній формі з додатками – 2 примірники
<u>Строк чинності звіту про оцінку та висновків про вартість:</u>	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.
<u>Примітки:</u>	Розрахунки здійснено з використанням програмного продукту Microsoft Excel. Результати обчислень округлені до цілих чисел.

Даний Звіт виконано, виходячи з підходів до оцінки, рекомендованих Фондом державного майна України, та із застосуванням методів оцінки, прийнятних 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, 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 допускень 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 оцінювача на право незалежної оцінки майна та реєстрацією оцінювача 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

Оцінювач не несе 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.

Оцінювач не несе 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

Оцінювачем 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, 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 МЦПІМ; 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 22 серпня 2019 р. МФ №11406-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» 13 серпня 2019 р. ЦМК № 3567-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 №4603 від 10.07.2019 р. Досвід практичної діяльності – понад 20 років.

Даним засвідчую, що у відповідності з проведеною оцінкою нежитлого приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX та належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXXXXX 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;
- оцінювач не має 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;
- оцінювач засвідчує, 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;
- оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника і всіх висновків, що містяться в даному Звіті;
- оцінювач, що був залучений до проведення оцінки має 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;
- оцінювач, що був залучений до проведення оцінки, має достатній досвід оцінки, пов'язаний з місцем знаходження та категорією аналогічного майна;
- 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 оцінювача, що підписав 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 особи зазначеної у звіті, не надавав професійної допомоги в підготовці звіту;
- оцінювач несе 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 Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXX року
2.	Копія Витягу з реєстру прав власності на нерухоме майно від XXXXX року, номер витягу XXXXXX
3.	Копія Витягу з реєстру прав власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXX року, номер витягу XXXX
4.	Копія Технічного паспорту на громадський будинок від XXXXXX року
5.	Копія Договору купівлі – продажу земельної ділянки від XXXXXXXXXXXX року

Додаткова інформація, пошук якої здійснено оцінювачем 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 оцінювач не несе 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) (стосовно земельних поліпшень).

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.

МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ

Загальні принципи незалежної оцінки нерухомості

Незалежна оцінка нерухомості передбачає визначення баз оцінки та процедур узгодження її результатів, отриманих із застосуванням різних підходів, на підставі дотримання таких основних принципів:

- принципу корисності;
- принципу попиту і пропозиції;
- принципу заміщення;
- принципу очікування;
- принципу доданої продуктивності;
- принципу внеску (граничної продуктивності);
- принципу відповідності;
- принципу найбільш ефективного використання.

Принцип корисності ґрунтується на тому факті, що нерухоме майно має вартість тільки у випадках, якщо воно корисне потенційному власнику (користувачу) і необхідне йому для реалізації певної економічної функції. Під корисністю розуміється здатність нерухомості задовольняти потреби користувача в даному місці її розташування, протягом даного періоду часу та за даних соціально-економічних умов.

Принцип попиту і пропозиції полягає в тому, що вартість об'єкту визначається взаємодією між пропозицією (кількістю об'єктів, що пропонуються за визначеними цінами) та попитом (кількістю об'єктів, що можуть бути придбаними на ринку за визначеними цінами).

Принцип заміщення полягає в тому, що покупець, який-розсудливо та компетентне діє на ринку, не сплатить за нерухоме майно суму більшу мінімальної ціни об'єктів аналогічної корисності, що продаються на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість нерухомого майна визначається розміром чистого доходу від володіння (комерційного використання) ним, включаючи чистий дохід від його можливого перепродажу та інших вигод.

Принцип доданої продуктивності полягає в тому, що продуктивність (дохід) земельної ділянки визначається як частка у складі доходів об'єкту нерухомого майна (господарської діяльності), розміщення якого найбільш ефективно в її межах.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає, що вартість окремого складового компонента об'єкту нерухомості вимірюється як його внесок у вартість цього об'єкту як цілого або як сума, на яку вартість об'єкту зменшиться у разі відсутності такого компонента.

Принцип відповідності визначає, що вартість об'єкту нерухомості залежить від відповідності всіх його складових потребам ринкового середовища.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в тому, що ринкова вартість нерухомості визначається її найбільш ефективним використанням. При цьому під найбільш ефективним використанням розуміється розумно виправдане ймовірне використання, що є фізично можливим, юридичне дозволене та економічно доцільним, в результаті якого вартість нерухомості буде максимальною у порівнянні з вартістю, яка виходить з інших можливих варіантів його використання.

МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

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».*

Як видно з вище наведених визначень, сутність понять «ринкова вартість» в НСО та МСО є однаковою.

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, ураховується 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.

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 прогножуються 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 нежилых приміщень;
- 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 сегментоутворюючі характеристики, 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:

$$V = (C_{\text{од}} * P_{\text{пв}}) * K_{\text{од}},$$

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:

$$V = (C_{\text{од}} + P_{\text{вг}}) * K_{\text{од}},$$

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:

$$V = (C_{\text{од}} * K_{\text{од}}) + P_{\text{аг}},$$

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

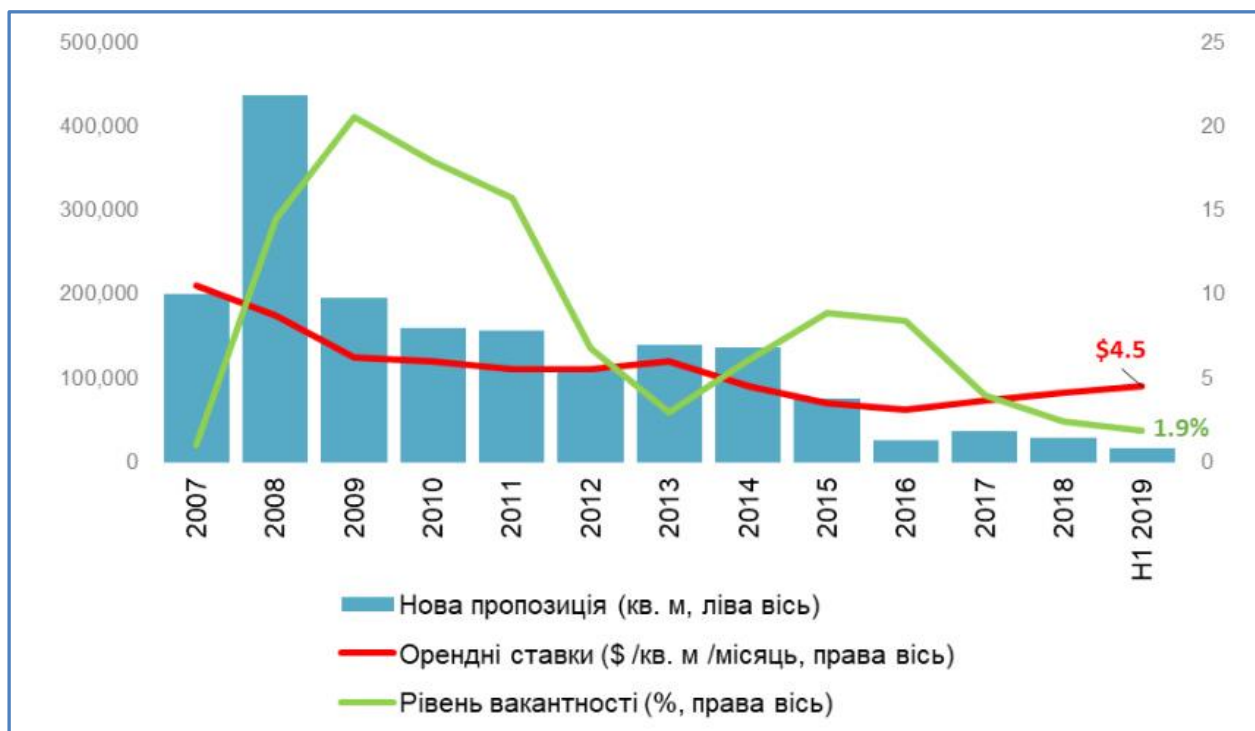
Аналіз та узагальнення інформації щодо об'єктів порівняння. Узгодження отриманих скоригованих цін об'єктів порівняння відбувається різними способами, зокрема, шляхом визначення середньої вартості серед одиниць порівняння за вирахування граничних значень (середнє медіанне значення) або інших видів середніх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

ОГЛЯД СКЛАДСЬКОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

У сегменті складської і логістичної нерухомості перше півріччя 2019 року запам'яталось зростанням обсягів нових площ майже на 45% у порівнянні з аналогічним періодом минулого року, подальшим зменшенням вакантності і гонитвою за оптимізацією об'єктів. **Property Times** поговорив з експертами ринку і пропонує свій аналіз стану речей на ринку логістичної нерухомості України.

Якісні складські приміщення в Україні, як правило, завжди в дефіциті. По-перше, вакантних пропозицій катма, по-друге, нові об'єкти будують або під конкретний запит або з прицілом на орендаря. Відтак кожен новий складський комплекс на вагу золота. Перше півріччя 2019 року на ринку логістичної нерухомості видалось доволі жвавим. Незважаючи на політичну турбулентність, яку спровокували вибори, а з нею певну осторогу інвесторів і орендарів, девелопери наростили активність у сегменті. Так, за даними компанії **Cushman & Wakefield**, у першому півріччі 2019 року на ринку складської і логістичної нерухомості в Києві і передмісті було введено в експлуатацію 16 800 кв. м нових площ, що на 44% більше, ніж в першому півріччі 2018 року. До кінця поточного року нова пропозиція може збільшитися ще на 32 000 кв. м. Звичайно, за умови, якщо всі заявлені комплекси і склади будуть здані вчасно.

Основні показники ринку складської і логістичної нерухомості в Києві та передмісті



Джерело: Cushman & Wakefield

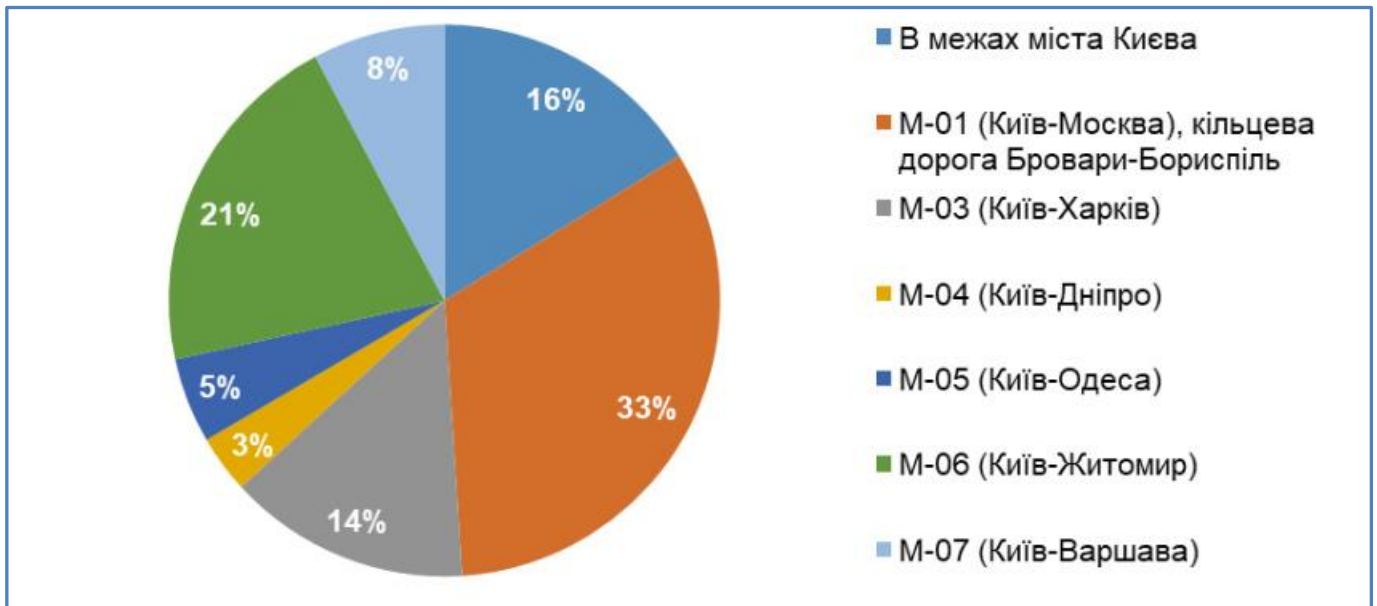
Примітка: Всі показники вказані на кінець періоду

Попри таку, здавалося б, втішну тенденцію до зростання активності, вакантність на ринку вкрай низька і продовжує знижуватись. Знайти пристойний логістичний комплекс дедалі важче. На кінець червня 2019 року вона досягла 1,9%.

«Стабільний попит з боку орендарів забезпечують, головним чином, логістичні та транспортні компанії, компанії, які працюють в секторах онлайн-торгівлі (в тому числі, великі підприємства роздрібною торгівлі в сегменті побутової техніки та електроніки). У першому півріччі 2019 року було здано в оренду приблизно 93 300 кв. м якісних площ», — коментує ситуацію на ринку керівник департаменту аналітики і консалтингу з питань девелопменту компанії **Cushman & Wakefield** Марта Костюк.

При цьому в другому кварталі 2019 року частка попередніх договорів в обсязі попиту склала близько 30%. Тобто бронюють місця наперед, стають в чергу і дуже чекають на якісні нові площі.

Обсяг складських приміщень у Києві та передмісті з розбивкою по ключовим локаціям



Джерело: Cushman & Wakefield

Закономірно, що в умовах підігрітого попиту і низької вакантності орендні ставки на найкращі складські приміщення протягом першого півріччя 2019 року продовжили зростання. За даними аналітиків **Cushman & Wakefield**, станом на червень 2019 року ставки перебували в діапазоні \$4-5 за кв. м на місяць (без ПДВ, експлуатаційних і комунальних платежів). «Для порівняння, в кінці 2018 року орендні ставки для даного класу приміщень були в діапазоні \$3,6-5, а в кінці 2017 року — \$2,8-4,2 за кв. м без урахування ПДВ, експлуатаційних і комунальних платежів. Ми очікуємо, що тенденція до підвищення орендних ставок на найкращі складські приміщення в Києві та передмісті продовжиться в другому півріччі 2019 року», — прогнозує **Костюк**.

Дехто із гравців ринку воліє не орендувати логістичні та складські об'єкти, купувати приміщення з метою операційного використання. По-перше, це вигідно, якщо бізнес потребує такі площі для своєї поточної діяльності постійно. По-друге, коли ти володієш об'єктом, легше його адаптувати і «перекроїти» під свої особливі потреби.

Юрій Забава, керівник проектів DELTA Ukraine, зауважує, що наразі в Україні все більше впроваджуються сучасні технології складського зберігання з Європи: обслуговування складів максимально роботизується. Для цього створюються рівні поверхні та максимально ефективно використовуються площі самого складу. «Спочатку технологи пропрацьовують артикули, матеріали, обладнання, продукцію, яку планують зберігати на складі і формують стратегію обслуговування: ручним, напівавтоматизованим чи повністю автоматизованим способом - коли тільки один оператор керує всім процесом руху товару», — пояснює експерт. При цьому кожен склад розробляється індивідуально, тому що треба враховувати процеси, які залежать від чека, асортимента, часу доставок, профілю продажу, кількість позицій тощо. Орієнтир окупності в середньому 3 роки.

«В Європі більше звертають увагу на кубометри складу, а не на квадрати, як в Україні. Ефективним склад стає тільки тоді, коли використовується увесь об'єм, а не тільки його площа. Тому завдання архітекторам надають саме логістики», — зауважив **Забава**.

Як і з випадком оренди, якісні об'єкти розкуповують дуже швидко. Обсяг вторинних інвестицій у сегмент в першому півріччі 2019 року у **Cushman & Wakefield** оцінюють у \$10 млн (порівняно з \$24 млн в першому півріччі 2018 року). Серед основних угод в сегменті - придбання логістичного комплексу спеціального температурного режиму «Арктика» компанією Dragon Capital. При цьому другому кварталі 2019 року інвестиційних угод в сегменті не було.

У другому кварталі 2019 року ставки прибутковості на об'єкти логістичної і складської нерухомості високої якості залишалися на рівні 12,75%.

«Тенденція до зниження вакантності і зростання орендних ставок на найкращі складські приміщення в сегменті, ймовірно, продовжиться в зв'язку зі стійким попитом орендарів в поєднанні з низьким рівнем пропозиції (за умови відсутності шокових явищ в економіці України)», — переконана **Костюк**.

А тенденція до автоматизації, за словами **Юрія Забави**, в перспективі здатна суттєво зменшити маржу, яку накладає продавець на свій товар. «Спільне пропрацювання логістичних, технологічних та проектних рішень на початковому етапі розвитку може бути не лише запорукою успіху усього проекту, але дозволить почати економити вже на етапі вибору земельної ділянки», — резюмує **керівник проектів DELTA Ukraine**.

Джерело: <https://propertytimes.com.ua>.

CBRE: огляд ринку складської нерухомості Києва (факти та інфографіка)

Компанія CBRE Ukraine представила аналітичне дослідження ринку складських приміщень столичного регіону за підсумками минулого року. RAU вибрала найважливіше зі звіту і представила інформацію в максимально стислому вигляді.

- Зростання валового поглинання – 31%, обсяг за минулий рік – 157 000 кв. м.
- З них орендарі сфери оптової та роздрібною торгівлі – 59%, логістичні компанії – 19%, фармацевтика – 17%, інші – 5%.
- Угоди по оренді площ до 5000 кв. м – 67%, від 5000 до 10 000 кв. м – 22%, понад 10 000 кв. м – 11%.
- Угоди по переїзду склали 52%, по виходу на ринок – 20%, по розширенню – 19%, інші – 9%.
- Найбільші угоди з оренди: Eldorado орендував 20 000 кв. м у RLC Fozzy, Comfy – 20 000 кв. м у складському комплексі Raben.
- Найбільші угоди по покупці: Dragon Capital – логістичні комплекси Омега 1 (19 000 кв. м), Омега 2 (33 000 кв. м) і складський комплекс UKR DC (20 000 кв. м).
- Нова пропозиція – 9700 кв. м: E & E Cable Solutions Warehouse (3500 кв. м), Sofia Ltd Warehouse (6200 кв.м).

Основні показники ринку та прогноз на 2019



Джерело: CBRE Ukraine

- Загальна пропозиція складських приміщень в Київському регіоні на кінець 2018 го: 1,26 млн кв (+0,8% рік до року).
- Вакантність – 3,7% (-2,3% рік до року).

- Орендні ставки: для сухих складських комплексів класу А – від 125 до 160грн (\$4,5- \$5,7)/кв. м/місяць; для сухих складів класу В – 75 -110 грн (\$2,7- \$3,9)/кв. м/місяць; на кращі складські приміщення – 100 -142 грн (\$3,6- \$5,1)/кв. м/місяць.
- Зростання орендних ставок рік до року – 20-29% в гривневому та 20-24% в доларовому еквіваленті.
Джерело: <https://rau.ua/novyni/warehouse-kyiv-2018/>.

ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Правовий статус об'єкта оцінки. Нежиле приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX та належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXX року.

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

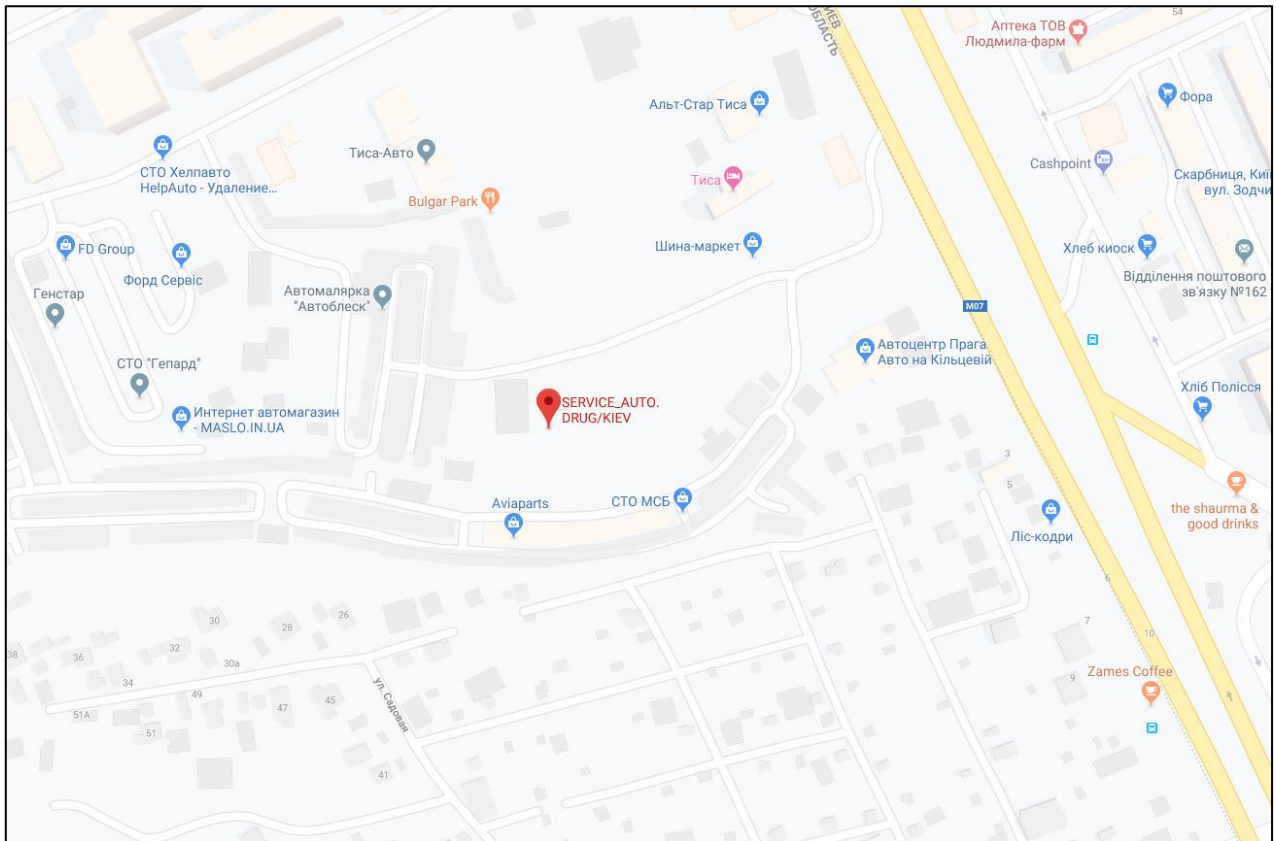
Таблиця 2

ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНУ РОЗТАШУВАННЯ	
Адреса (місце розташування) об'єкта	Київська область, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Основний тип забудови	житлові будинки, об'єкти соціальної інфраструктури
Опис	<p>Велика Окружна дорога — автомобільна магістраль в Києві, кільцева автомобільна дорога, що проходить західним кордоном міста, більшою частиною поза межами міської забудови.</p> <p>Об'єднує Дніпропетровський, Одеський, Житомирський та Гостомельський напрямки.</p> <p>Починаючи від транспортної розв'язки зі Столичним шосе, за годинниковою стрілкою:</p> <ul style="list-style-type: none"> • вулиця Академіка Заболотного, проходить біля житлового масиву Теремки-І. Прокладена в 1960-і роки; • Кільцева дорога — біля житлових масивів Теремки-ІІ, Південна Борщагівка, Микільська Борщагівка. Прокладена в 1960-і роки; • проспект Академіка Палладіна (кол. 4-а просіка, Новобіличанская вулиця) — поблизу житлових масивів Новобіличі, Біличі, Академмістечко. Прокладений на початку ХХ століття, перепланований в 1970-і роки; • Миська вулиця, прокладена в 1960-і роки; • Велика Кільцева дорога — ділянка магістралі через Пуца-Водицький ліс, прокладена у 2000-і роки. <p>Дорога переважно 6- і 8-смугова. На трасі споруджено шість транспортних розв'язок зі шляхопроводами через автомагістралі та залізничні колії. На трасі розташовано дві площі — Гостомельська та Одеська, станція метро «Академмістечко», станція швидкісного трамвая «Кільцева дорога», станція метро «Теремки» поблизу Одеської площі. Також існує закрита для руху 600-метрова недобудована тупикова ділянка Великої Кільцевої дороги на північ від Мінського масиву, який в перспективі планується продовжити в бік Оболоні і Вигурівщини-Троєщини.</p>
Історія	<p>Окремі ділянки Великої Окружної дороги були прокладені ще на початку ХХ століття (4-а просіка в Святошині), але основні роботи щодо їх об'єднання і реконструкції в єдину трасу були проведені в 1960—70-х роках. Будівництво Великої Окружної дороги наразі не завершено, хоча й було передбачено ще Генеральним планом розвитку м. Києва у 1966 році[1]. Дорога прокладена лише правобережною частиною міста (за винятком ділянки на Оболоні), для переходу на лівий берег Дніпра потрібно спорудження двох нових мостових переходів північніше Оболоні і на південь від Осокорків. Роботи із замикання дороги відкладені на невизначений термін.</p>
Престижність і привабливість району	привабливий
Рівень забудови району	понад 80 %
Типове оточення	адміністративні та житлові будівлі
Відстань до: /км	
Центра міста	близько 14,8 км
Центрального автовокзалу	близько 15,5 км
Залізничного вокзалу	близько 12,5 км
Аеропорту "Київ"	близько 3,0 км

Річкового вокзалу	близько 22,0 км
Основних транспортних магістралей	вул. Велика Кільцева – 250 м
Тенденції ринку:	
ціни на нерухомість	нестабільні
попит/пропозиція	пропозиція перевищує попит
Забезпеченість громадським транспортом (суб'єктивна оцінка)	Погана, Задовільна, Гарна , Відмінна
Стан прилягаючої території (суб'єктивна оцінка)	Поганий, Задовільний, Гарний , Відмінний

Оцінюваний об'єкт знаходиться в с. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Район розташування об'єкта оцінки представляє собою місце з активно розвинутою інфраструктурою, представленою транспортними магістралями, торговими підприємствами, центрами відпочинку. 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



В цілому місце розташування об'єкта оцінки досить привабливе для потенційних покупців. В зоні розташування об'єкта оцінки достатньо високий людино потік, інвестиційна привабливість як приміщень для бізнесу – сприятлива.

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.

Враховуючи, що на об'єкт оцінки наявний *технічний паспорт*, оцінювач використав для ідентифікації об'єкта надані документи та дані візуального обстеження.

Технічні та інші характеристики об'єкту оцінки, наведені в таблицях 3, 4, 5.

Таблиця 3

Показник	Опис або характеристика показника
Рік побудови	2003/2006
Фундамент	бетон, моноліт
Матеріал стін	цегляні, піноблок, бетонні блоки
Перегородки	цегляні
Перекриття	з/бет. панелі
Підлога	бетонні
Дах	металеві балки з підшивкою, металопрофіль
Пройоми	вікна – металопластик; двері – металеві
Сходи	металеві
Комунікації	електрика, свердловина, опалення місцеве водяне, септик

Характеристики оцінюваних приміщень:

Таблиця 4

Розташування на поверсі	підвал, 1-3/3
Загальна площа приміщень, м ²	1039,30
Нежитлове приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А» загалом знаходиться у доброму стані	

Розподіл площ об'єкта оцінки

Таблиця 5

Літера	Поверх	№ приміщення згідно Тех. паспорту	Призначення приміщення	Загальна площа приміщення, кв.м.
А	Підвал	I	Комора	7,3
		II	Комора	4,9
		III	Комора	4,0
		IV	Комора	3,6
		V	Комора	10,4
		VI	Комора	8,9
		VII	Комора	10,5
		VIII	Комора	9,1
1		1	Майстерня	152,8
		2	Майстерня	42,8
		3	Комора	4,0
		4	Приміщення	55,2
		5	Приміщення	51,3
2		6	Роздягальня	41,7
		7	Офісне приміщення	23,2
		8	Приміщення	52,6
		9	Приміщення	111,4
		10	Приміщення	105,3
		17	Душова	1,0
3		18	Туалет	0,9
		11	Приміщення	56,1
		12	Приміщення	110,4
		13	Приміщення	105,2
		14	Приміщення	8,7
		15	Приміщення	14,1
		16	Приміщення	43,9
Всього				1 039,3

Згідно Витягу з реєстру прав власності на нерухоме майно №XXXXXXXXXXXXXXXXX від XXXXXXXXXXXX р., загальна площа нежитлових приміщень складає 1 039,3 кв.м., із них 66,7 кв.м. (це приміщення №15, площею 14,1 кв.м., №14, площею 8,7 кв.м. та №16, площею 43,9 кв.м.) добудовані та не здані в експлуатацію, побудовані на підставі дозволу на виконання будівельних робіт № 55 від 12.05.2006 р., що подовжений до 12.05.2009 р.

Загальна площа зменшена на 0,7 кв.м. – за рахунок уточнення площ при підрахунку.

Будівля розташована на земельній ділянці площею 0,0320 га відповідно до Договору купівлі-продажу земельної ділянки від 24 квітня 2019 року.

Цільове призначення: для будівництва та обслуговування ринкової інфраструктури (для розміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів).

Кадастровий номер земельної ділянки: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

План земельної ділянки кадастровий №XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(За відомостями публічної кадастрової карти: <http://www.map.land.gov.ua/kadastrova-karta>)



Так як об'єктом оцінки є лише земельні поліпшення (нежиле приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м.), в подальших розрахунках земельна ділянка розраховуватись не буде.

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 таблиціб.

Таблиця 6.

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.

Оцінюване нежитлове приміщення знаходяться в доброму стані - фізичний знос 20 % (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. 1). Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, котрі не впливають на експлуатацію елементів і можуть бути вправлені за період поточного ремонту

ВИБІР МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ДЛЯ ОЦІНКИ НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ

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 нежитлової нерухомості **м. Києва та Київської області** на дату оцінки. 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.

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

Аналіз об'єкту на найбільш ефективне використання є необхідним елементом оцінки ринкової вартості і дозволяє визначити найбільш прибуткове і конкурентне використання, яке відповідає його максимальній вартості.

Поняття «Найбільш ефективне використання» співвідноситься з поняттям «Найкраще і найбільш ефективне використання», викладеним в МСФЗ № 13 і застосовується у даному звіті, має на увазі таке використання власності, яке з усіх розумно можливих, юридично дозволених, фізично можливих, фінансово – прийнятних, належним чином забезпечених видів використання має своїм результатом максимально високу поточну вартість.

Виписка з МСФЗ № 13 «...При оцінці ринкової вартості нефінансового активу враховується здатність учасника ринку генерувати економічні вигоди за допомогою найкращого і найбільш ефективного використання активу або за допомогою його продажу іншому учаснику ринку, який використовував би цей актив найкращим і найбільш ефективним чином».

Для найкращого і найбільш ефективного використання нефінансового активу приймається в розрахунок таке використання активу, яке є фізично здійсненним, юридично допустимим і фінансово виправданим, як викладено нижче:

(А) Фізично здійсненне використання передбачає врахування фізичних характеристик активу, які учасники ринку враховували б при встановленні ціни на актив (наприклад, місцеположення або розмір майна).

(В) Юридично допустиме використання передбачає врахування будь-яких юридичних обмежень на використання активу, які учасники ринку враховували б при встановленні вартості на актив (наприклад, правила зонування, застосовні до майна).

(С) Фінансово виправдане використання передбачає врахування того факту, чи генерує фізично здійсненне і юридично дозволене використання активу дохід або потоки грошових коштів (з урахуванням витрат на перетворення активу для такого використання), достатні для отримання доходу на інвестицію, який учасники ринку вимагали б від інвестиції в даний актив при даному використанні.....»

Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання виконується шляхом перевірки відповідності розглянутих варіантів використання наступними критеріями.

Законодавчо дозволене використання: розгляд тих способів використання, які дозволені розпорядженнями про зонування, обмеженнями на приватну ініціативу, положеннями про історичне зонування і екологічним законодавством.

Фізично можливі варіанти використання: розгляд фізично реальних в даному місці розташування способів використання об'єкта оцінки.

Фінансова здійсненність: розгляд того, яке фізично здійсненне і дозволене законом використання буде давати прийнятний дохід власнику майна.

Максимальна ефективність: розгляд того, яке з фінансово здійснених використань буде приносити максимальний чистий дохід або максимізує поточну вартість майна при підходящій довгостроковій нормі віддачі і величині ризику.

Найбільш ефективне використання ділянки з поліпшенням.

Даний аналіз дозволяє визначити найбільш ефективне використання об'єкта нерухомості як земельної ділянки з вже наявними поліпшеннями. Варіант використання, який забезпечить максимальну прибутковість в довгостроковій перспективі. Визначення найбільш ефективного варіанту використання об'єкта нерухомості в поточному стані базується також на нижче наведених чотирьох критеріях.

Законодавчо дозволене використання.

В тому випадку, якщо поточне дозволене використання буде визнано забороненим, тоді необхідно буде перепрофілювати або ліквідувати (утилізувати) об'єкт.

В даний час, поточне використання не порушує наявні законодавчі обмеження, і передбачуване використання вписується в законодавчу базу поточного використання.

Фізично можливі варіанти використання

Використання об'єкта в якості житлового приміщення - функціональне призначення об'єкта оцінки - використання в якості нежитлових приміщень. Приміщення за своїм функціоналом і забезпеченню, санітарним нормам не пристосовані для постійного проживання. Перепрофілювання приміщень для розміщення в них житлових приміщень фізично складно, економічно недоцільно і юридично не можливо.

Використання об'єкта в якості виробничих і складських площ. В будівлях відповідного планування та району розташування об'єкта (враховуючи необхідність під'їзних шляхів для розвантаження / завантаження), санітарні норми по виробничим умовам, а також вимоги до організації складського господарства, експлуатація приміщень в цій якості з великою ймовірністю буде ефективна і буде призводити до максимальної поточної вартості об'єкта.

Використання об'єкта в якості офісних (адміністративних) приміщень. Частина приміщень другого поверху за своїм функціоналом і забезпеченню, санітарним нормам пристосовані для розміщення офісних приміщень.

Використання об'єкта в якості торгових площ. Приміщення за своїм функціоналом і забезпеченню, санітарним нормам не пристосовані для розміщення торгових приміщень. Експлуатація приміщень в цій якості з великою ймовірністю буде не ефективна.

Фінансово доцільні і максимально ефективні варіанти використання:

Поточне використання об'єкта нерухомості забезпечує дохід, що перевищує вартість землі. Наявні поліпшення забезпечують прибутковість землекористування і тим самим створюють вартість. Варіант використання, що забезпечує максимальну прибутковість з усіх фізично і законодавчо можливих варіантів при відповідному рівні асоційованих ризиків, є найбільш ефективним використанням наявних поліпшень.

Таблиця 7

Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки	Результати аналізу
Чи є запропоноване використання раціональним і ймовірним?	На думку Оцінювача, поточне використання об'єкта оцінки є раціональним і ймовірним. Власник об'єкта оцінки не має намір змінювати напрямок використання оцінюваного приміщення
Чи є це використання законним, інакше кажучи, чи існує розумна ймовірність того, що можна отримати юридичне право на таке використання?	Право власності на об'єкт оцінки підтверджено документами, копії яких надано в Додатках до цього Звіту.
Чи є майно фізично придатним для вибраного використання або ж його можна пристосувати для іншого використання?	На думку Оцінювача, поточне використання об'єкта оцінки є фізично придатним.
Чи є запропоноване використання фінансово здійсненним?	На думку Оцінювача, використання об'єкта оцінки є фінансово здійсненним.
З тих варіантів використання, які задовольняють першим чотирма тестами, чи є вибране НЕВ максимально продуктивним використанням.	На думку Оцінювача, використання об'єкта оцінки є продуктивним.
Висновок з аналізу найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта оцінки	Проведений аналіз дозволив Оцінювачу зробити висновок, що прийнятий варіант НЕВ відповідає цілям оцінки.

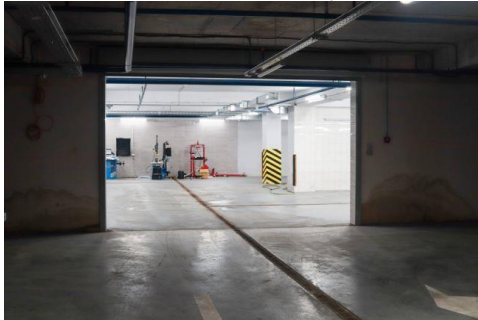

Таким чином, поточне використання об'єкта оцінки (нежилих приміщень майстерні) є, на думку оцінювача, найкращим та найбільш ефективним використанням.


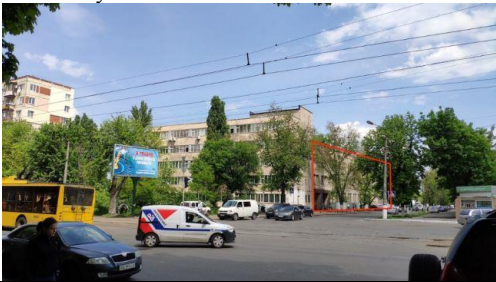
ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ З ВИКОРИСТАННЯМ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ




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.

Об'єкт оцінки перебуває в доброму стані. Для проведення необхідних розрахунків було проведено маркетингове дослідження пропозицій продажу нежитлових приміщень, що за своїми технічними характеристиками і місцем розташування подібні до об'єкта оцінки (джерела інформації зазначені у таблиці). Об'єкти порівняння нежитлих приміщень наведені у таблиці 8.

Таблиця 8

№	Адреса	Площа, м ²	Додаткова інформація (вказано мовою – оригіналу)	Джерело інформації	Ціна, грн.	Ціна 1 кв.м загальної площі, грн.
1	Солом'янський р.	412	<p>Продам помещение под СТО. Нежилой фонд. Отличное предложение Киев, Киевская область, Соломенский Тип недвижимости СТО (станция тех. обслуживания) Этаж 1 Общая площадь 412 м² Уникальное предложение!!! 412 кв.м. авторемонтной зоны. Два подъемника, оборудование для шиномонтажа, подготовлено помещение для мойки, есть склад для резины, подсобные помещения для персонала, заезд как с паркинга, так и с улицы. Готовый бизнес! За все это всего 250000у.е.</p> 	https://www.olx.ua/obyavlenie/prodam-pomeschenie-pod-sto-nezhiloy-fond-otlichnoe-predlozhenie-IDFt15a.html#26911ae6d3	6 030 050	14 636
2	Голосіївський р., вул. Ак.Заболотного (фасад В. Кільцевої дороги)	210	<p>Тип недвижимости СТО (станция тех. обслуживания) Этажность 2 Общая площадь 210 м² Год постройки / сдачи 2011 – 2015 Отопление Твердотопливное Ремонт Да Продам гараж под сто,210м,ГК»Академический»,фасад окружной дороги в Киеве(ул.заболотного),2 этажа, ремонт, Охрана Венбест!,Электричество отдельное 15квт,можно жить на 100м,разумный торг 1 300 000 грн. Продам гараж под сто,фасад окружной в Киеве,срочно</p> 	https://www.olx.ua/obyavlenie/prodam-garazh-pod-sto-fasad-okruzhnoy-v-kyeve-srochno-IDDIjz4.html#26911ae6d3	1 300 000	6 190

3	Голосіївський р.	1600	<p>Расположение Отдельно стоящие здания Тип недвижимости СТО (станция тех. обслуживания) Общая площадь 1 600 м² Предлагается к продаже действующая, полностью оборудованная СТО. Фасад, напряженный трафик разногабаритного транспорта, 800 метров от метро. Общая площадь 1600м² в собственности, земля 25 соток в аренде на 49 лет. 10 подъемников от 1.5 до 3.5 тонны, стенд развал-схождение, рихтовка, малярка, покраска, электроника, мотористы, мойка. Своя подстанция 100кВт, индивидуальный котел. Офисные помещения, парковка. 1600000уе</p> 	<p>https://www.olx.ua/obyavlenie/deystvuuyuschaya-polnostyu-oborudovannaya-sto-1600m2-25-sotok-hozyain-IDEW5aj.html#26911ae6d3</p>	38 592 318	24 120
4	Оболонський р.	6428	<p>Комплекс 2-х зданий под Автосалон + СТО (6.428 кв.м.) 1 здание: фасадное задание под автосалон - 2497 кв.м. (3 этажа) -фасад -возможность обустройства витрин и пандуса -парковка перед зданием -отличная визуальная доступность -высота потолков 3,8 - 4,5м. 2 здание: расположено за первым, задание под СТО - 3931 кв.м. (1-2 этажа) - колонного типа - открытая планировка - идеально под СТО Земля – 54 сотки, есть кадастровый номер. Идеально под автобизнес или офисный парк. Отличная транспортная доступность, остановки общественного транспорта 100-250 м. в различные направления Киева Цена 2.249.800 у.е. (350 у.е. за 1 кв.м.). Покупатель комиссионные не платит!</p> 	<p>https://www.olx.ua/obyavlenie/350-kv-m-kompleks-2-h-zdaniy-pod-avtosalon-sto-6-428-kv-m-IDEhtsg.html#26911ae6d3</p>	54 265 624	8 442
5	Святошинський р., Кільцева дорога	750	<p>Продажа СТО, Авто-мойка. Фасад Окружной дороги Киев, Киевская область, Святошинский 400 000 \$ Действующее СТО, Шино-монтаж, Авто-мойка. Площадь 750 кв.м. , 6-подъемников Продажа со всем оборудованием. Боксы для ремонта авто, мойка, розвал-схождение, комната отдыха, офис, санузел, склад. Участок земли прямоугольный 0.13Га в постоянном пользовании плюс автостоянка на фасаде. Все городские коммуникации: Электричество мощность 50кВт, канализация центральная, вода - скважина. Постоянный автомобильный трафик. Можно рассматривать также под другой вид деятельности. Цена 400 000 у.е.</p>	<p>https://www.olx.ua/obyavlenie/prodazha-sto-avto-moyka-fasad-okruzhnoy-dorogi-IDFaYY1.html#26911ae6d3</p>	9 648 080	12 864

						
6	Святошинський р.	350	<p>Киев, Киевская область, Святошинский СТО 6 боксов, площадь 350 м2. Двух этажное со складом и офисом. Малярка, Рихтовка, подъемники 2 шт Рихтовка, подъемники 2 шт. 1- этаж Бокс покрасочный 14 м2, два бокса с ямами 30 м2 , бокс 71м2 с двумя подъемниками 5т. Ворота для въезда автобусов. 2- Этаж Офисная часть 4 комнаты. 44м2\11 м2\15 м2\11 м2. 3- Подвал склад 70 м2 Телефон, Интернет .Свет. Отопление электрическое. Электричество 380. Вода холодная горячая. Душкабина. Туалет. Действующий бизнес. Большой объем клиентуры. Цена 93 000 \$</p> 	<p>https://www.olx.ua/obyavlenie/sto-6-boksov-350-m2-sklad-i-ofis-malyarka-rihtovka-IDos8Ka.html#26911ae6d3</p>	2 243 179	6 409
7	Святошинський р., ст. м Академістечко	350	<p>Срочная продажа СТО, 350 метров ,380 В, на 4 машины, есть два этажа с помещениями для бизнеса, своя котельня, скважена, септик. Места на 4 машины, стоянка гостевая, интернет, приемная, свои с/у,свой котел. Очень активный трафик! СТО с наработанной клиентурой !Земля в гаражном кооперативе, тех паспорт на строение есть. 65 000 \$ Этаж 1 Этажность 3 Общая площадь 350 м² Год постройки / сдачи 2001 - 2010 Продажа СТО, метро Академгородок 2 минуты, фасад, активный трафик!</p> 	<p>https://www.olx.ua/obyavlenie/prodazha-sto-metro-akademgorodok-2-minuty-fasad-aktivnyy-trafik-IDDsQBg.html#26911ae6d3</p>	1 567 813	4 479
8	Святошинський р., вул. Велика Кільцева, 46	1700	<p>Продам готовый бизнес, фасадное помещение под СТО, офисы, склады и т.п. с ремонтом 2018 г. по ул. Б. Окружная, 46. Общая площадь 1700 м2. Здание – 5 этажей. Двухуровневый заезд (с двух сторон). Объект имеет водоснабжение, канализацию, электричество, автономное отопление. Стены – газоблок и кирпич, монолитные перекрытия, бетонные колонны. Присутствуют места под подъемники, удобный подъездной путь для крупногабаритного</p>	<p>https://www.olx.ua/obyavlenie/bez-prodam-deystvuyuschiy-biznes-sto-sklad-ofisy-IDEZ2TU.html#26911ae6d3</p>	18 090 149	10 641

			<p>транспорта. Рядом много СТО, гипермаркет, гостиницы. Здание и земельный участок в собственности физлица. В данный момент часть помещения сдана в аренду. Цена 440 \$/м2 или 750 000 \$</p> 			
9	Подільський р., вул. Стеценко	788	<p>Фасад! Здание, СТО, склад, мойка, производство, автотрафик, Стеценко. Помещения свободного назначения. Общая площадь 788 м2. Киев, Подольский район, ул. Стеценко. - Отдельностоящее фасадное здание 2013 года постройки. - Общая площадь здания 788 м2. - Земельный участок 6 соток - в собственности. - Очень проездное место с большим потоком автотранспорта. - Здание имеет 2 въезда-выезда. - Коммуникации: вода - своя скважина, газ, электроэнергия - 15 кВт с возможность увеличения. - Подойдет под различные виды деятельности: СТО, мойка, автосалон, склад, магазин, ресторан, отель, офис, выставочный зал, производство, представительство, спортклуб, фитнес центр. 380 000USD</p> 	https://obyava.ua/ru/fasad-zdanie-sto-sklad-moyka-proizvodstvo-avtotrafik-v-kieve-4949853.html	9 165 676	11 632
10	Святошинський р.	475	<p>Продам СТО (работающий бизнес), на Борщаговке. 150 000 у.е. Комиссия-0%. СПП. Общая площадь помещений 475 кв.м. Общая площадь парковки 20 соток. Все помещения утеплены по фасадам и крыше. Назначение: Сервис-центр</p> 	https://besplatka.ua/obyavlenie/prodam-sto-kiev-635c1a	3 618 030	7 617
11	Голосіївський р., вул. М. Максимовича	322	<p>Максимовича Михаила (Трутенко Онуфрия), Теремки-1, Голосеевский район, Киев В помещении: 1 гидравлический подъёмник грузоподъёмностью 4 т. 1 яма с подвала, при желании можно сделать ещё две. Электричество 380 Вт, отдельный кабель. Туалет с выгребной ямой, без канализации. Телефон, интернет, сигнализация на пульт охраны. Отопление по всему помещению, стоит два котла, один электрический, второй твёрдотопливный. Бокс, где стоит подъёмник, высота потолка 3.5 м. Во всех остальных помещениях 2.5 м. В помещение</p>	https://100realty.ua/object/251684394	1 964 200	6 100

			свободно заезжаєт микроавтобус. Профиль: СТО Площадь:322 м² Этаж/Этажность:1/1 Цена за м²:6 100 грн.			
Середнє значення						10 285
Середнє значення вартості пропозиції по усій вибірці за вирахуванням граничних значень та торгу (10%), грн						8 453

Аналіз таблиці 7 свідчить, що ринок комерційної нерухомості достатньо насичений об'єктами нежитлового призначення. Вартість об'єктів нежитлового призначення залежить від загальної площі приміщень, особливостей приміщення, наявності додаткових поліпшень, локального місцезнаходження, наявності земельної компоненти, функціонального призначення тощо.

Для визначення вартості об'єкта оцінки доцільно відібрати об'єкти порівняння, що найбільш подібні за локальним місцезнаходженням, а саме пропозиції №2, 6, 8, 10-11.

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 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. На ринку житлової нерухомості вона коливається від 5-15%, на земельному ринку до 30%, на ринку нежитлової нерухомості, зазвичай, складає 5-25%. Слід зазначити, що вказана поправка при здійсненні конкретної угоди може бути як більшою, так і меншою. Фактично вона відображає поточну тенденцію ринку, визначену середньостатистично. Враховуючи, що локальне місце розташування об'єкту є досить привабливим для приміщень з подібним функціональним призначенням та враховуючи загальну стагнацію ринку, для цілей цієї оцінки поправка на торг прийнята на рівні 10%. 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).

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 (<i>так званий «євроремонт»</i>) 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 окремого входу. Визначається шляхом оцінки величини необхідних витрат, необхідних на отримання дозволу на окремий вхід та витрат на його облаштування або шляхом порівняння цін пропозиції об'єктів, які мають та не мають окремого фасадного входу, за умови відсутності суттєвого впливу інших розбіжностей між ними.

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.

Коригування на період побудови будівлі. Об'єкт оцінки побудовано у 2003-2006 році, об'єкти порівняння побудовані з 2000-го по 2015 роки. Для врахування даних відмінностей використаємо інформацію *Збірника укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд* (затверджений наказом ФДМУ та Держжитлокомункоспом 23.12.2004 №2929/227) та нижче наведену формулу:

$$K = -1 + \left(\frac{P_o}{P_a} \right)^{0,3} \times 100\%$$

де

По - залишковий вік об'єкта оцінки

Па - залишковий вік об'єкта порівняння

0,3 - коефіцієнт гальмування ціни

Залишковий вік об'єкта оцінки та об'єктів порівняння буде розрахований виходячи з даних класифікатора будинків за віком та типом матеріалів, що міститься в Загальній частині вище згаданого Збірника (до 100 років). Величини розрахованих поправок наведені в таблиці 8.

Коригування на розташування на поверсі. У цьому випадку враховують той факт, що зазвичай об'єкти, розташовані у підвальних (цокольних) приміщеннях або на останніх поверхах будівель, коштують дещо менше за об'єкти, що розташовані на будь-яких інших поверхах. Це пов'язано з менш привабливими загальними корисними властивостями. При визначенні поправки враховується існуюче співвідношення цін нерухомості, розташованої на перших поверхах та у цокольних (підвальних) приміщеннях, що базується на оприлюднених дослідженнях ринку нерухомості, зокрема ріелтерською компанією «Самсон», та питому вагу таких площ в загальній площі об'єкту нерухомості. Різниця у вартості об'єктів, особливо торгового призначення, що розташовані на перших поверхах та підвальних поверхах без вікон складає до 40% на користь приміщень, що розташовані на 1 поверсі; на перших поверхах та у цоколі (з вікнами у приямках) – до 20%; на перших поверхах та цоколі з повноцінними вікнами – до 5%.

Величини поправок на забезпеченість комунікаціями 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 місце розташування. Коригування на місце розташування, припускає існування певної знижки (надбавки), що враховує загальне та локальне місце розташування. До важливих локальних характеристик місця розташування відносяться: віддаленість (наближеність) об'єкта оцінки від центра міста (району, мікрорайону), зон інтенсивного людського потоку, основних транспортних магістралей, зупинок громадського транспорту. Величина відносної поправки встановлюється, як правило, шляхом порівняння під час проведення розрахунків середньої ціни пропозиції подібних об'єктів з наявними або відсутніми певними ознаками, врахуванням певних вартісних закономірностей, визначених аналітично.

Коригування на статус земельної ділянки. В цьому випадку враховують той факт, що об'єкти, які мають орендовану земельну ділянку коштують дорожче ніж об'єкти, земля яких не оформлена, та дешевше, в порівнянні з тими, в яких земельна ділянка у власності.

Коригування на наявність додаткових поліпшень. Якщо в умовах продажу зафіксована наявність додаткових поліпшень, це підвищує вартість об'єкту в цілому. Величина поправки базується на цінах відкритих джерел Інтернету.

Коригування залежно від розміру загальної площі. Враховується той факт, що за інших рівних умов ціна за 1 м² об'єктів більшої площі нижче, ніж меншої площі. Адже загальна вартість продажу об'єкту великої площі в цілому складає значну суму коштів і достатньо важко знайти покупця на велику площу через обмеженість поточних можливостей щодо залучення коштів або необхідність фінансування угоди за рахунок вивільнення оборотних коштів.

Залежність ринкової вартості об'єкта від його загальної площі виражається степеневу функцією:

Якщо	$S_0 > S_A$	$K_S = (S_A/S_0)^{(0,1 * S_0/(S_A + S_0))}$;
Якщо	$S_0 < S_A$	$K_S = (S_0/S_A)^{(-0,1 * S_A/(S_A + S_0))}$

де:

K_S – коефіцієнт коригування на різницю в загальній площі;

S_A – загальна площа об'єкта порівняння;

S_0 – загальна площа об'єкта оцінки;

0,1 – коефіцієнт «гальмування ціни».

В тих випадках, де процент коригування перевищує 20%, оцінювач приймає значення на рівні 20%.

Коригування вартості об'єктів порівняння та визначення вартості 1 м² для оцінюваних приміщень надане в таблиці 9.

Таблиця 9

Параметри		Об'єкт оцінки	Аналог				
			1	2	3	4	5
Загальна площа, м ²		1 039,30	210,00	350,00	1700,00	475,00	322,00
Ціна одиниці порівняння, грн			6190	6409	10641	7617	6100
Можливість торгу	Поправка, %		торг можливий	торг можливий	торг можливий	торг можливий	торг можливий
			-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Скоригована ціна, грн.		5571	5768	9577	6855	5490
Функціональне призначення	нежитлове приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів		станція технічного обслуговування автомобілів	станція технічного обслуговування автомобілів	станція технічного обслуговування автомобілів	станція технічного обслуговування автомобілів	станція технічного обслуговування автомобілів
	Поправка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.		5571	5768	9577	6855	5490
Період побудови будівлі	будівля 2003-2006 років побудови		будівля 2011-2015 років побудови	будівля після 2010-го року побудови	будівля після 2010-го року побудови	будівля 2000-х років побудови	будівля після 2000-го року побудови
	Поправка, %		-3%	-1%	-1%	2%	2%
	Скоригована ціна, грн.		5404	5710	9481	6992	5600
Загальний технічний стан	добрий стан		задовільний стан	задовільний стан	добрий стан	задовільний стан	задовільний стан
	Поправка, грн.		1 500€	1 500€	0€	1 500€	1 500€
	Скоригована ціна, грн.		6904	7210	9481	8492	7100
Коригування на розташування на поверсі	окремо розташована будівля		аналогічно	аналогічно	аналогічно	аналогічно	аналогічно
	Поправка, %		0%	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.		6904	7210	9481	8492	7100
внесок	електропостачання,		аналогічно	аналогічно	аналогічно	аналогічно	аналогічно

	свердловина, котел, септик					
	Поправка, %.	0%	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.	6904	7210	9481	8492	7100
Наявність додаткових поліпшень	умовно відсутні	відсутні	обладнання СТО	обладнання СТО	обладнання СТО	обладнання СТО
	Поправка, %.	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Скоригована ціна, грн.	6904	6850	9007	8067	6745
Наявність земельної ділянки	земельна ділянка площею 0,0320 га у власності, <u>є розрахунках не приймає участі</u>	земельна ділянка в користуванні	земельна ділянка в користуванні	земельна ділянка у власності	земельна ділянка в користуванні	земельна ділянка в користуванні
	Поправка, %.	0%	0%	-10%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.	6904	6850	8106	8067	6745
Загальне місце розташування	с. Петропавлівська Борщагівка, вул. Велика Кільцева, буд. 4г	Голосіївський р., вул. Ак.Заболотного (фасад В. Кільцевої дороги)	Святошинський р.	Святошинський р., вул. Велика Кільцева, 4б	Святошинський р.	Голосіївський р., вул. М. Максимовича
	Поправка, %.	0%	1%	0%	1%	5%
	Скоригована ціна, грн.	6904	6919	8106	8148	7082
Загальна площа, м ²	1039,30	210,00	350,00	1700,00	475,00	322,00
	Поправка, %.	-13%	-8%	3%	-5%	-9%
	Скоригована ціна, грн.	6006	6365	8349	7741	6445
Середня ціна одиниці порівняння за вирахуванням граничних значень, грн.		6850				

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 достовірна;
- із застосуванням інших оціночних процедур, що обґрунтовуються у звіті про оцінку майна.

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 вартості одиничного показника (квадратного метру) за вирахуванням граничних значень.**

Тоді вартість об'єкта оцінки відповідно буде складати:

$$6850 * 1039,30 = 7\,119\,205 \text{ грн. без ПДВ}$$

де:

- 1039,30 кв.м – загальна площа об'єкта оцінки.

***Вартість нежитлого приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX та належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXXXXX року, визначена з використанням порівняльного підходу, складає (без урахування ПДВ):
7 119 205 (сім мільйонів сто дев'ятнадцять тисяч двісті п'ять) гривень***

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 ріелтєрських 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 об'єкт оцінки перебуває у доброму стані.

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

У таблиці 10 наведений перелік пропозицій подібних об'єктів (джерела інформації зазначені у таблиці 10).

Таблиця 10

№ п/п	Місце розташування	Площа, кв.м.	Ціна, грн.	Вартість 1 кв.м. заг. пл. грн.	Ідентифікація (вказано мовою – оригіналу)	Джерело інформації
1	Святошинський р., вул. Велика Кільцева, 4	2500,00	351 500	140,60	Ул. Большая Окружная, 4 Бывшее АТП с 14 гаражными боксами и асфальтированной площадкой 70 соток. В данный момент Объект предлагается целиком, как единый комплекс. Общая площадь всех помещений ориентировочно 2500 кв.м. Есть офисная часть. Общая площадь боксов ориентировочно 2100 кв.м. Высота боксов – 4 м. Огражденная территория. Коммуникации: водоснабжение, электроэнергия в достаточном количестве. Долгосрочная аренда от 5 лет. Цена: боксы 65 грн./кв.м площадка 27 грн./кв.м	https://www.olx.ua/obyavlenie/ul-bolshaya-okruzhnaya-4-byvshee-atp-IDFuvCw.html#80b856e999
2	Святошинський р., пров. Приладний	311,20	40 000	128,53	Сдам в аренду нежилое отдельно стоящее фасадное помещение под СТО, склад, магазин, производство. Помещение находится в пешей доступности от метро Академгородок, по адресу: пер. Приладный 10. Первый этаж 222,5м2 + подвал 88,7м2. (бокс 92, 4м2 +кабинет 10,1м2 высота потолка 3,10м установлен подъемник, бокс 33,6м2 высота потолка 3м установлен подъемник, есть яма, бокс 34,4м2 высота потолка 2,55м яма под розвал, бокс 36,2м2 высота потолка 3,55м установлен подъемник, есть яма) Прилегающая территория заасфальтирована и может быть использована как стоянка для автомобилей. Есть электричество (380/220), вода, канализация, автономный твердотопливный котел для отопления, 3 подъемника, яма, душ, туалет. Есть возможность арендовать офисные помещения второго этажа. 40 000 грн.	https://www.olx.ua/obyavlenie/sdam-pod-sto-sklad-proizvodstvo-magazin-akademgorodok-bez-komissii-IDEYAha.html#80b856e999;promoted
3	Солом'янський р.	1100,00	143 000	130,00	Сдам в аренду помещение под СТО площадью 1100 м2, которое находится на 1-м этаже в Соломенском районе. СТО состоит из следующих помещений: большого (OPS) для подъемников, под офисы (больших и малых), склада под запасные части, с/у и другие. Пол металлический, высота потолков 5,75 м, въездные ворота (высота 4м, ширина 3м), в помещениях для менеджеров сделанный офисный ремонт. Внутри СТО есть смотровая яма на одновременный просмотр до 3-х различных автомобилей. Для работы электрических мощностей достаточно, напряжение 220В и 380В. В помещении СТО имеется кран-балка грузоподъемностью 2т. СТО находится на охраняемой территории, место под парковку для автомобилей и интернет.	https://www.olx.ua/obyavlenie/sdam-v-arendu-sto-ploshchadyu-1100-m2-solomenskiy-rayon-IDDP2v3.html#fe16884c0d

					У предыдущего арендатора было установлено 8 подъемников и помещение использовалось под любые виды работ (ремонтные, обслуживание и др.). Удобная транспортная развязка, до метро пешком 25 минут или 5 остановок общественным транспортом или маршрутным такси. Условия оплаты: - стоимость аренды за месяц 130 грн с НДС за 1 м2.	
4	Солом'янський р., вул. Радищева, 4	600,00	100 000	166,67	100 000 грн. Тип нерухомості СТО (станція тех. обслуговування) Етаж 1 Етажність 1 Общая площадь 600 м ² Год постройки / сдачи 1990 - 2000 СТО с полным комплектом нового оборудования, парковка на 30 авто, рядом метро Берестейская, 100 метров от бульвара Вацлава Гавела 10 (6 ой КАРЗ) улица Радищева 4	https://www.olx.ua/obyavlenie/sto-avtoservis-so-vsem-oborudovaniem-IDEZAKN.html#fe16884c0d
5	Голосіївський р.	75,00	9 800	130,67	Тип нерухомості СТО (станція тех. обслуговування) Етаж 1 Етажність 1 Общая площадь 75 м ² Год постройки / сдачи 2001 - 2010 9 800 грн. СТО действующее в аренду. Действующее с базой клиентов и рабочим персоналом. В ГБК. Помещение большое на три автомобиля. Одноэтажное. Ворота одни. Высота потолка заезжает Т5, Вито. Спринтер не заедет. Две ямы. 220/380 В. Большая территория. Под мойку не рассматривается. Метро Голосеевская 5мин. Возле оживлённой улицы.	https://www.olx.ua/obyavlenie/sto-arenda-deystvuyuschee-IDFgJ2e.html#fe16884c0d
Середні значення, грн.				139,29		

Враховуючи, що об'єкти, відібрані в якості подібних об'єктів, відрізняються за площею, місцезнаходженням, технічним станом, з метою врахування відмінностей з об'єктом оцінки та визначення ймовірної орендної ставки для об'єкта оцінки слід провести коригування запропонованих орендних ставок (Таблиця 11).

Таблиця 11

Параметри		Об'єкт оцінки	Аналог				5
			1	2	3	4	
Загальна площа, м ²		1 039,30	2500,00	311,20	1100,00	600,00	75,00
Ціна одиниці порівняння, грн.			140,60	128,53	130,00	166,67	130,67
Можливість торгу	Поправка, %.		торг можливий	торг можливий	торг можливий	торг можливий	торг можливий
	Скоригована ціна, грн.		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Загальний технічний стан	добрий стан		добрий стан	добрий стан	добрий стан	добрий стан	добрий стан
	Поправка, %.		0%	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.		126,54	115,68	117,00	150,00	117,60
Коригування на розташування на поверсі	окремо розташована будівля		аналогічно	аналогічно	аналогічно	аналогічно	аналогічно
	Поправка, %.		0%	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.		126,54	115,68	117,00	150,00	117,60
Функціональне призначення	нежитлове приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів		станція технічного обслуговування автомобілів	станція технічного обслуговування автомобілів	станція технічного обслуговування автомобілів	станція технічного обслуговування автомобілів	станція технічного обслуговування автомобілів
	Поправка, %.		0%	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.		126,54	115,68	117,00	150,00	117,60
Наявність додаткових поліпшень	умовно відсутні		обладнання СТО	обладнання СТО	обладнання СТО	обладнання СТО	обладнання СТО
	Поправка, %.		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Скоригована ціна, грн.		120,21	109,90	111,15	142,50	111,72
Загальне місце розташування	с. Петропавлівська Борщагівка, вул. Велика Кільцева, буд. 4г		Святошинський р., вул. Велика Кільцева, 4	Святошинський р., пров. Приладний	Солом'янський р.	Солом'янський р., вул. Радищева, 4	Голосіївський р.

	Поправка, %.	0%	0%	0%	0%	0%
	Скоригована ціна, грн.	120,21	109,90	111,15	142,50	111,72
Загальна площа, м ²	1039,3	2500,00	311,20	1100,00	600,00	75,00
	Поправка, %.	6%	-9%	0%	-3%	-20%
	Скоригована ціна, грн.	127,42	100,01	111,15	138,23	89,38
Середня ціна одиниці порівняння за вирахуванням граничних значень, грн.		112,86				

Таким чином, значення одиниці порівняння щодо подібних об'єктів, яке приймається в якості базової для розрахунку чистого операційного доходу, що може бути отримане в результаті аналізу пропозицій оренди подібного майна та виведеного на їх основі середнього значення одиниці порівняння за вирахуванням граничних значень – 112,86 грн. за 1 м².

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 має привабливе місцерозташування та перебуває в доброму стані втрати від недозавантаження приймаються на рівні 15%;
- орендна плата є валовим прибутком орендодавця;
- витрати на амортизацію при розрахунках не враховуються;
- усі розрахунки здійснюються в гривні як національної грошової одиниці на ринку нерухомості України (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 5-25% 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 10 % від валового доходу.

Розрахунок прогнозованого чистого операційного доходу від здачі об'єкта оцінки в оренду, наданий у таблиці 12.

Таблиця 12

Розрахунок чистого операційного доходу

№ п/п	Параметри	Од. вим.	Об'єкт оцінки
1	Площа приміщення	м ²	1039,30
2	Розмір місячної орендної ставки за 1 м ²	грн.	112,86
3	Очікуваний річний валовий дохід від оренди, (ряд. 1 *ряд. 2 * 12 міс)	грн.	1 407 545
4	Ймовірний відсоток недозавантаження	%	15
5	Втрати доходу від недозавантаження	грн.	211 132
7	Ефективний річний дохід	грн.	1 196 413
8	Операційні витрати орендодавця	%	10
9	Чистий річний дохід	грн.	1 076 772

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 13. Розрахунок показника Ц сер наведено в таблиці 8.

Таблиця 13

№ п/п	Місце розташування	Ставка орендної плати, грн./кв.м	Ставка орендної плати з урахуванням поправки на торг, грн./кв.м	Ставка орендної плати 1 кв.м. за рік, грн.	Коефіцієнт завантаженості	Коефіцієнт операційних витрат	Річний чистий операційний дохід з 1 кв.м, грн.
1	Святошинський р., вул. Велика Кільцева, 4	140,60	126,54	1518,48	0,95	0,95	1370,43
2	Святошинський р., пров. Приладний	128,53	115,68	1388,16	0,95	0,95	1252,81
3	Солом'янський р.	130,00	117,00	1404,00	0,95	0,95	1267,11
4	Солом'янський р., вул. Радищева, 4	166,67	150,00	1800,00	0,95	0,95	1624,50
5	Голосіївський р.	130,67	117,60	1411,20	0,95	0,95	1273,61
Середнє значення річного чистого операційного доходу з 1 кв.м за вирахуванням граничних значень, грн.							1303,72

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 річного чистого операційного доходу за вирахуванням граничних значень.

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

$$C_{\text{кап}} = 1303,72 / 8453 = 0,154.$$

Таким чином, ринкова ставка капіталізації для даного типу приміщень, становить **15,4 %**.

**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:

B – вартість об'єкта оцінки;

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

C кап – ставка капіталізації.

Визначення вартості об'єкта оцінки, проведене з застосуванням методу прямої капіталізації доходу, наведено в таблиці 14.

Таблиця 14

Об'єкт оцінки	Чистий операційний дохід грн. за рік	Ставка капіталізації	Вартість об'єкта, грн. без ПДВ
Нежиле приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	1 076 772	0,154	6 992 026

**Вартість нежилого приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX та належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXXXXXX року, визначена з використанням дохідного підходу, складає (без урахування ПДВ):
6 992 026 (шість мільйонів дев'ятсот дев'яносто дві тисячі двадцять шість) гривень**

Оскільки всі розрахунки, що виконані у даній роботі, базувались на ринкових даних щодо рівня цін пропозицій до оренди, 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**

Таблиця 15

Найменування	ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД	ДОХІДНИЙ ПІДХІД	РЕЗУЛЬТАТ ОЦІНКИ
	грн.	грн.	грн.
Нежиле приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	7 119 205	6 992 026	<u>7 119 205</u>

В умовах **м. Київ та Київської області** 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 нежилого приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ.

«А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX та належить

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Свідоцтва про право власності на

нерухоме майно від XXXXXXXXXXXXXXX року,

складає (без урахування ПДВ):

7 119 205 (сім мільйонів сто дев'ятнадцять тисяч двісті п'ять) гривень

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 16 наведені дані, що характеризують ступені інвестиційної привабливості.

Таблиця 16

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. 17).

Таблиця 17

№ 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. 18).

Таблиця 18

№ 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. 19.

Таблиця 19

№ 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:

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

$$i = i_g + \text{IP}$$

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. 20).

Величина коригування на умови продажу (КНУП)

Таблиця 20

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. Розраховуємо 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 нежитлової 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 4 %.

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

Розрахунок сумарного рівня компенсації (КНУП) наведено в таблиці 21.

Таблиця 21

Назва фактору/№ таблиці	Результат	Ступінь компенсації додаткового ризику, %	Термін експозиції, місяців
Інвестиційна привабливість (табл. 16)	середня	3	до 4
Характеристика ретроспективного ринку майна (табл. 17)	розвинений	2	
Врахування об'єму коштів (табл. 18)	високий	4	
Наявність інформації щодо характеристик об'єкта (табл. 19)	повна	0	
Сумарний рівень компенсації, і		9	
КНУП (див. табл. 20)		0,8416	

Розрахований коефіцієнт в умовах обмеженого строку продажу (КНУП) складає 0,8416. Таким чином, ліквідаційна вартість об'єкта оцінки становить:

Таблиця 22

Об'єкт оцінки	Ринкова вартість, грн. без ПДВ	КНУП	Ліквідаційна вартість, грн. без ПДВ
Нежиле приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	7 119 205	0,8416	5 991 523

Ліквідаційна вартість нежиле приміщення майстерні по ремонту легкових автомобілів літ. «А», загальною площею 1039,30 кв.м, що розташоване за адресою: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX та належить XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX згідно Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від XXXXXXXX року, складає (без урахування ПДВ):
5 991 523 (п'ять мільйонів дев'ятсот дев'яносто одну тисячу п'ятсот двадцять три) гривні, що еквівалентно 248 403 дол. США

ДОДАТКИ:

1. Фотофіксація об'єкта оцінки;
2. Копія Свідоцтва про право власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXXXXXX року;
3. Копія Витягу з реєстру прав власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXXXXXX року, номер витягу XXXXXXXX;
4. Копія Витягу з реєстру прав власності на нерухоме майно від XXXXXXXXXXXXXXXX року, номер витягу XXXXXXXXXXXX;
5. Копія Технічного паспорту на громадський будинок від XXXXX року;
6. Копія Договору купівлі – продажу земельної ділянки від XXXXXXXXXXXXXXXX року;
7. Копії даних Інтернет із пропозиціями продажу та оренди нежилых приміщень;
8. Договір на проведення оцінки;
9. Копія Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності;
10. Копії Кваліфікаційних документів оцінювача.