

ЗВІТ

ПРО ОЦІНКУ МАЙНА № XXX

а саме:

гараж № XXX в гаражно-будівельному кооперативі "XXX"
загальною площею 32,70 кв. м., розташований за адресою: XXX



Ідентифікатор за базою ФДМУ № XXX

Оцінювач

*Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі
оцінювачів*

XXX

Директор ТОВ «КОНСАЛТИНГОВА
КОМПАНІЯ «ПАРЕТО»

Івченко О. А.

М. П.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Ідентифікатор за базою ФДМУ	XXX
Замовник	XXX
Власник	XXX
Виконавець	ТОВ «КОНСАЛТИНГОВА КОМПАНІЯ «ПАРЕТО» Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №217/17 від 21.03.2017 року, виданий Фондом державного майна України
Об'єкт оцінки	гараж № XXX в гаражно-будівельному кооперативі "XXX" загальною площею 32,70 кв. м., розташований за адресою: XXX
Мета оцінки	Визначення вартості для цілей оподаткування
Вид вартості	Ринкова вартість
Використані методичні підходи	Порівняльний підхід
Дата оцінки	26 квітня 2017 року
Дата завершення складання звіту	26 квітня 2017 року
Строк дії висновку про вартість майна	6 місяців
Офіційний курс НБУ на дату оцінки	26,6318 гривень за 1 дол. США
Ринкова вартість об'єкта оцінки (без ПДВ; з округленням)	133 200,00 (сто тридцять три тисячі двісті) гривень

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

XXX

Директор ТОВ «КОНСАЛТИНГОВА
КОМПАНІЯ «ПАРЕТО»

Івченко О. А.

М. П.

ЗМІСТ

1. ПІДСТАВА ДЛЯ ОЦІНКИ	4
2. ПРОЦЕС ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	5
3. ОСНОВНІ ДЕФІНІЦІЇ І ТЕРМІНОЛОГІЯ	6
4. ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ МАЙНА	9
5. ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ ТА ПРИПУЩЕННЯ, У МЕЖАХ ЯКИХ ПРОВОДИЛАСЯ ОЦІНКА	10
6. ІНШІ ЗАГАЛЬНІ УМОВИ ОЦІНКИ МАЙНА	11
6.1. Додаткова робота	11
6.2. Конфіденційність	11
7. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ	12
7.1. Витратний підхід	12
7.2. Дохідний підхід	12
7.3. Порівняльний підхід	13
7.4. Узгодження результатів оцінки, отриманих різними підходами	14
7.5. Вибір методологічних підходів	14
8. ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	15
8.1. Ідентифікація об'єкта оцінки	15
8.2. Характеристика розташування об'єкта оцінки	15
8.2. Характеристика об'єкта оцінки	16
9. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ	18
10. АНАЛІЗ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ	19
11. ЗАГАЛЬНА МЕТОДОЛОГІЯ КОРЕГУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ ПОРІВНЯННЯ	20
12. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ЗА ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ	23
13. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ РОЗРАХУНКІВ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ	27
ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА	28
ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ	29
ДОДАТКИ	30

1. ПІДСТАВА ДЛЯ ОЦІНКИ

Підстава для оцінки	Договір ХХХ від 26 квітня 2017 року
Замовник	ХХХ
Власник	ХХХ
Виконавець	ТОВ «КОНСАЛТИНГОВА КОМПАНІЯ «ПАРЕТО» <i>Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №217/17 від 21.03.2017 року, виданий Фондом державного майна України</i>
Об'єкт оцінки	гараж № ХХХ в гаражно-будівельному кооперативі "ХХХ" загальною площею 32,70 кв. м., розташований за адресою: ХХХ (далі об'єкт оцінки)
Мета оцінки	Визначення вартості для цілей оподаткування
Вид вартості	Ринкова вартість
Дата оцінки	26 квітня 2017 року
Дата завершення складання звіту	26 квітня 2017 року
Валюта оцінки	гривня; окремі розрахунки виконані в умовних одиницях, еквівалентних долару США. Курс гривні за даними НБУ на дату оцінки складає 26,6318 грн./дол. США

2. ПРОЦЕС ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Проведенню незалежної оцінки майна передус підготовчий етап, на якому здійснюється:

- ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами угоди, для укладання якої проводиться оцінка;
- визначення бази оцінки;
- подання Замовнику пропозицій стосовно умов договору на проведення оцінки.

Незалежна оцінка майна проводиться у такій послідовності:

- укладання договору на проведення оцінки;
- ознайомлення з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки;
- ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначеними у договорі на проведення оцінки, та їх застосування;
- узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;
- складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта на дату оцінки.

3. ОСНОВНІ ДЕФІНІЦІЇ І ТЕРМІНОЛОГІЯ

Нижче приведені тлумачення основних понять, які вживаються під час оцінки майна та майнових прав і використовуються в даному звіті.

База оцінки	комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. для визначення бази оцінки враховується мета оцінки та використання її результатів.
Методичні підходи	загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.
Метод оцінки	спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.
Об'єкти оцінки	майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікуються за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу.
Об'єкт порівняння	подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.
Подібне майно	майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість.
Функціональний аналог	нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки.
Земельна ділянка	частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень.
Земельні поліпшення	результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт.
Будівлі	земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо.

Приміщення	частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.
Існуюче використання	фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки.
Знос (знецінення)	втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна.
Фізичний знос	знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.
Функціональний знос	знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.
Економічний (зовнішній) знос	знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки.
Дата оцінки	дата (число, місяць, рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.
Вихідні дані	документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки.
Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав	встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього.
Вартість	еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.
Ринкова вартість	вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.
Ціна	фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно.
Поточна вартість	вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки.
Вартість заміщення	визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.
Вартість відтворення	визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки.

Дисконтування	визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє.
Капіталізація	визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання.
Ставка капіталізації	коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення.
Ставка дисконтування	коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогножуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал і норму його повернення в післяпрогнозний період.
Валовий дохід	сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав на об'єкта оцінки.
Операційні витрати	прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу.
Чистий операційний дохід	прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми.
Вартість реверсії	вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним.

4. ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ МАЙНА

Оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропозиції, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання.

Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови його корисності для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача впродовж певного часу.

Принцип попиту і пропозиції відображає співвідношення пропозиції і попиту на подібне майно. Відповідно цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно і інші чинники, які можуть привести до змін в співвідношенні пропозиції і попиту на подібне майно.

Принцип заміщення передбачає облік поведінки покупців на ринку, яке полягає в тому, що за придбання майна не платиться сума, більше мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкту оцінки визначається розміром економічних вигод або інших вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід. Вплив окремого фактора вимірюється як частка вартості об'єкта оцінки або як частка вартості, на яку загальна вартість об'єкта оцінки зменшиться у разі його відсутності.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, юридично дозволеними і економічно доцільними.

5. ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО ЗАСТОСУВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ ТА ПРИПУЩЕННЯ, У МЕЖАХ ЯКИХ ПРОВОДИЛАСЯ ОЦІНКА

- Виконавець проводить оцінку відповідно до норм діючого законодавства України і міжнародної практики оцінки власності.
- Звіт призначений для Замовника/Власника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам.
- Виконавець не несе відповідальності за збитки та наслідки, які можуть виникнути при використанні цього звіту з іншою метою.
- Вартість об'єкта оцінки визначалась виходячи з припущення про відсутність невидимих дефектів та пошкоджень будівель і відсутності шкідливих речовин в навколишньому середовищі.
- Стан об'єкта оцінки визначалась шляхом візуального обстеження, вивчення необхідної технічної документації, планів і специфікацій.
- Вся інформація, що надана Замовником та підтверджена документально приймалась як достовірна. Юридична експертиза наданої документації не проводилась Оцінювачем.
- Інформація про рівень ринкових цін, що використана для даної оцінки, вважається правдивою.
- Оцінювач вважає себе вільним від відповідальності, витрат і зобов'язань, що можуть бути висунуті третіми особами, якщо їх позови виникнуть у разі неправомочного використання результатів даної оцінки.
- Суб'єкт оціночної діяльності працював відповідно до припущення щодо відповідального володіння і компетентного управління майном, об'єктом власності або діловими інтересами, які стосуються об'єкту оцінки.

6. ІНШІ ЗАГАЛЬНІ УМОВИ ОЦІНКИ МАЙНА

6.1. Додаткова робота

Договором і даним Звітом Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення або бути присутнім в суді по питаннях, пов'язаних з об'єктом оцінки у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не обумовлено договором або на це не буде іншого договору.

Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати роботи щодо відновлення (актуалізації на іншу дату оцінки) цього Звіту після його офіційної передачі Замовникові.

6.2. Конфіденційність

Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і всіх висновків, які містяться в цьому Звіті.

7. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ

Для проведення оцінки майна використовуються такі основні методичні підходи:

- витратний
- дохідний
- порівняльний

При виборі методичних підходів Оцінювач керувався метою оцінки, видом вартості за наявності достовірних інформаційних джерел для її проведення.

7.1. Витратний підхід

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення.

Даний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

Основними методами витратного підходу є:

1. метод прямого відтворення
2. метод заміщення

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

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

За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення).

7.2. Дохідний підхід

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

Основними методами дохідного підходу є:

- метод прямої капіталізації
- метод дисконтування грошових потоків

Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

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

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

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

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

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

7.3. Порівняльний підхід

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

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

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

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

7.4. Узгодження результатів оцінки, отриманих різними підходами

Залежно від конкретної оціночної ситуації результати кожного з підходів можуть більшою чи меншою мірою відрізнятися один від одного. Вибір підсумкової вартості залежить від мети і принципів оцінки, обсягів і рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації.

7.5. Вибір методологічних підходів

Витратний підхід дозволяє точно підрахувати вартість будівництва та визначити фізичний знос приміщень. Крім фактору фізичного зносу, на вартість майна суттєвий вплив мають також функціональний та моральний види зносу. В оціночній практиці вартісне врахування цих видів зносу на даний час неформалізоване та використовується досить рідко. Головним недоліком витратного підходу є те, що досить часто вартість об'єкта оцінки, визначена за витратним підходом, не відповідає ринковій ціні на об'єкт, оскільки скоріше відображає собівартість його побудови з врахуванням наявного на момент оцінки зносу.

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна. Об'єкт оцінки не належить до об'єктів з обмеженим ринком купівлі-продажу та оренди подібного майна. Таким чином, в даному Звіті потрібно розглянути можливість застосування порівняльного та дохідного підходів.

Оцінювач вважає, що достовірність дохідного підходу знижується через те, що ринкові дані не дозволяють достовірно оцінити прибутки від експлуатації об'єкта оцінки, ставку капіталізації та експлуатаційні витрати. В реальних умовах важко з достатньою точністю спрогнозувати майбутні доходи і витрати власника. Крім того, на точність результату оцінки впливає невизначеність умов договорів оренди, які часто носять конфіденційний характер, невизначений термін володіння об'єктом оцінки, орієнтовна прогнозованість зміни вартості нерухомості аналогічного призначення в часі тощо. Тому дохідний підхід у даному звіті не застосовувався.

Порівняльний підхід найбільш ефективно використовувати на ринках з високим рівнем конкуренції, де формуються ринкові вартості об'єктів. Використання порівняльного підходу припускає наявність достатньої інформації про об'єкти порівняння та умови угод.

Виходячи з вищенаведеного, для розрахунку ринкової вартості об'єкта оцінки Оцінювачем використано порівняльний підхід.

8. ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

8.1. Ідентифікація об'єкта оцінки

Об'єктом оцінки є гараж № XXX в гаражно-будівельному кооперативі "XXX" загальною площею 32,70 кв. м., розташований за адресою: XXX.

Власником об'єкту оцінки є XXX згідно наданих правовстановлюючих документів.

Перелік наданих документів:

- Договір дарування гаражу від 13 вересня 2001 року (копія).
- Довідка автогаражного кооперативу «XXX» від 25.04.2017 року № XXX (копія)
- Технічний паспорт (копія).
- Паспорт Замовника (копія).

Копії всіх вище перелічених документів представлено у Додатках.

8.2. Характеристика розташування об'єкта оцінки

Київ — столиця України, одне з найбільших і найстаріших міст Європи. Розташований у середній течії Дніпра, в північній Наддніпрянщині. Територія міста поділена на 10 адміністративних районів, а саме: Голосівський, Оболонський, Печерський, Подільський, Святошинський, Солом'янський, Шевченківський, Дарницький, Деснянський та Дніпровський райони.

Представлений до оцінки об'єкт розташований на території Подільського району м. Києва. За своїм розташуванням даний район відноситься до центральної частини міста.

Об'єкт оцінки має зручні під'їзні шляхи. Квартал забудовки, де знаходиться гараж має добре транспортне сполучення майже зі всіма частинами міста. Дістатися сюди можна різними видами громадського транспорту.

Рельєф прилеглої до будівлі території є достатньо спокійним. Отже, підсумуємо сказане вище викремивши позитивні та негативні характеристики району, в якому розташований об'єкт оцінки.

До позитивних характеристик місця розташування об'єкту оцінки можна віднести:

- розташування щодо транспортних магістралей можна вважати зручним, об'єкт оцінки знаходиться біля значних транспортних розв'язок;
- вигідне розташування щодо таких об'єктів як культурні заклади, торгові центри, а також громадських центрів;

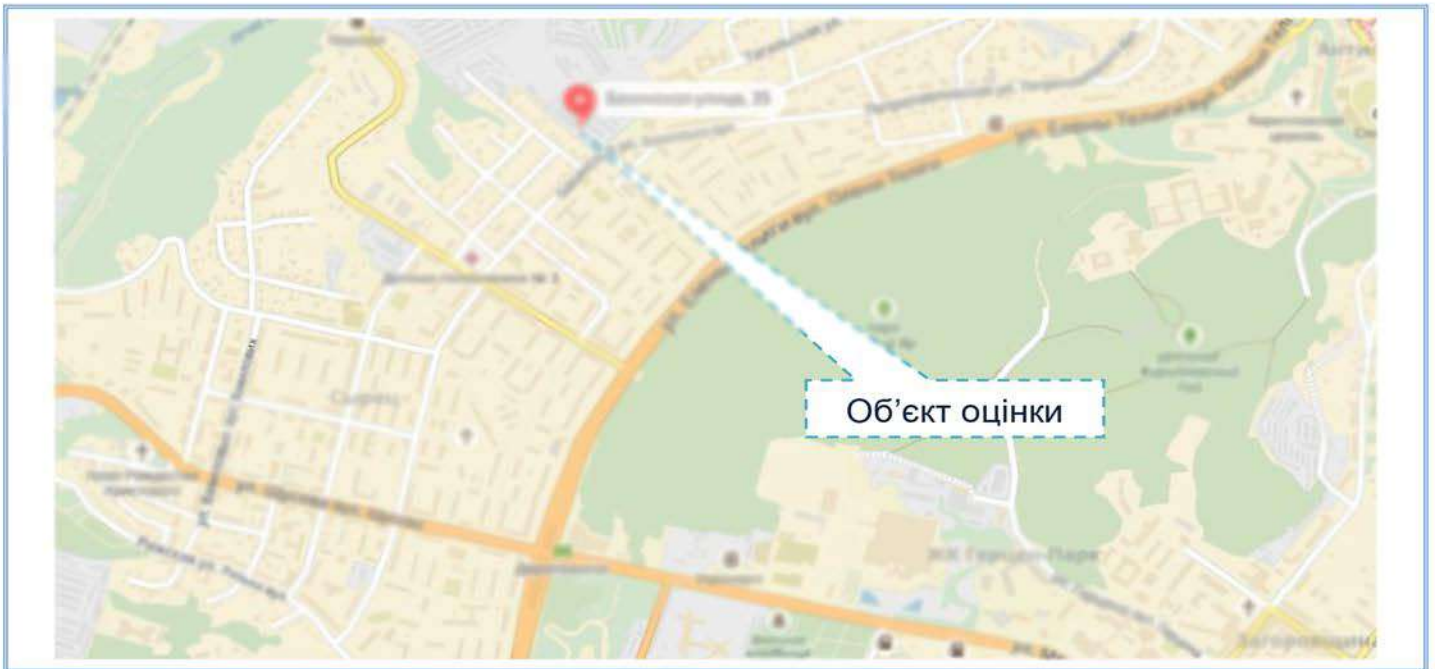
До негативних характеристик місця розташування об'єкту оцінки можна віднести:

- перевантаження головних вулиць в години пікових навантажень, що ускладнює проїзд по доколишній території.

Відстань від об'єкту оцінки до:

1. центру міста Київ – 10 км.
2. станції метрополітену (м. Дорогожичі) – 1,4 км.
3. центрального залізничного вокзалу – 8 км.
4. центрального автовокзалу – 13 км.

Місцезнаходження об'єкта оцінки на карті населеного пункту



8.2. Характеристика об'єкта оцінки

Опис об'єкту оцінки, виконано на підставі технічного паспорту БТІ та візуального огляду:

Таблица

Найменування	Характеристика
гараж № XXX в гаражно-будівельному кооперативі "XXX"	
Загальна площа, кв. м.	32,70
Площа 1 поверху, кв.м	17,2
Рік побудови	1991
Висота стелі, м.	2,58; 2,10
Кількість поверхів	Підвал, 1 поверх
Фундамент	Ст., підв; коп. котл
Стіни	Цегла, бет. бл
Перекриття	Залізобетонні
Покрівля	Рулонна

Підлога	Цемент
Внутрішнє оздоблення стін	Штукатурка, фарба
Двері	Металеві
Внутрішнє інженерне устаткування	електропостачання
Стан	задовільний

Згідно наданих документів Замовником, що були видані БТІ, перепланувань в об'єкті оцінки не зазначено.

9. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Висновок про найбільш ефективне використання об'єкту оцінки відображає думку Оцінювача відносно найкращого використання власності, виходячи з аналізу стану ринку. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною.

При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які:

- технічно можливі;
- юридично дозволені;
- економічно доцільні.

На дату оцінки об'єкт оцінки експлуатується в якості гаражу. Враховуючи аналіз даних про об'єкт оцінки: його технічні характеристики, правовий стан, особливості місця розташування та використання, а також економічну ситуацію та кон'юнктуру ринку нерухомості, що склалася у місті, Оцінювач прийшов до висновку, що найбільш ефективне використання об'єкта оцінки є його поточне використання в якості гаражу.

10. АНАЛІЗ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Ринок продажу гаражів та паркінгів в Києві є достатньо розвинутим, порівняно з іншими містами України. З кожним роком все більше машин з'являється на вулицях України. Відповідно попит на дану нерухомість стрімко зростає.

У 2017 р. ринок нерухомості залишається зарученим економічної та політичної ситуації в Україні. В таких економічних умовах неможливо очікувати фундаментального прогресу на ринку нерухомості.

На даний час можна виділити три причини, які всі разом або окремо, призводять до зниження цін на нерухомість:

- Зниження курсу національної валюти;
- Погіршення економічної та політичної ситуації в країні;
- Зростання пасивних настроїв серед потенційних покупців нерухомості.

Динаміка ринку нерухомості Києва демонструє як зниження цін в умовах кризи, що продовжується в країні і низьку активність покупців, так і збереження існуючих характеристик попиту. За прогнозами експертів, на ринок нерухомості в 2017 році як і раніше будуть чинити негативний вплив всі існуючі економічні, політичні та соціальні фактори. Збереження високого дисбалансу попиту та пропозиції, очікувана інфляція і девальвація національної валюти, а також цінова політика гравців на ринку нерухомості, приведуть до подальшого зниження цін.

ДЖЕРЕЛО: власні дослідження ринку нерухомості в Україні

11. ЗАГАЛЬНА МЕТОДОЛОГІЯ КОРЕГУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ ПОРІВНЯННЯ

При співставленні об'єктів порівняння в рамках порівняльного підходу Оцінювачем були використані коригування, які, в більшості, є суб'єктивною думкою Оцінювача, що заснована на досвіді та здоровому глузді. Розрахунок корегувань викликає певні труднощі пов'язані з тим, що дуже складно виділити питому вагу певного фактору, яка впливає на ціну певного об'єкту. Наявність на ринку об'єктів порівняння, що відрізнялися один від одного лише за певним фактором, є поодинокими випадками.

Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування. Коригування вартості об'єктів порівняння проведене враховуючи їх пріоритетність.

Розрахунок вартості об'єкту оцінки проводився в наступній послідовності:

1. Визначалася вартість продажу одиничного показника (1 кв. м.) об'єктів порівняння шляхом ділення їх вартості на загальну площу.

2. Вартість одиничного показника корегувалася на можливе зменшення вартості пропозиції об'єкту порівняння (торг). Представлені на ринку ціни є цінами пропозиції. Реальні ціни угод є комерційною таємницею. Проведення аналізу та консультацій з фахівцями з нерухомості дають змогу вирахувати величину торгу, який в залежності від становища даного сегменту ринку та специфіки об'єктів порівняння може скласти від 5% до 15%. З точки зору розумної обережності, Оцінювачем приймається коригування на можливий торг при продажу у розмірі -10%.

3. Вартість одиничного показника корегувалася з врахуванням правового статусу земельної ділянки (право власності, право користування, оренда тощо). Набір різних прав на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти порівняння, має різне вартісне відображення. Коригування враховується після проведення аналізу ринку, консультацій фахівців з нерухомості та в залежності від регіону може скласти від 5% до 15%.

4. Вартість одиничного показника корегувалася з врахуванням місцезнаходження об'єктів порівняння у межах населеного пункту (центральна, середня зона, околиця тощо). На вартість об'єкта нерухомості в значній мірі впливає віддаленість від центру населеного пункту. Дані фактори місцезнаходження доцільно розглядати лише у випадку розташування об'єктів порівняння та об'єкта оцінки у великому населеному пункті з розвиненим ринком нерухомості (наприклад, в обласному чи районному центрі). Для невеликих населених пунктів дане зонування достатньо умовне та може не застосовуватися (або застосовуватися в меншому діапазоні). Коригування на місцезнаходження приймається Оцінювачем згідно нижченаведеної схеми.



5. Вартість одиничного показника корегувалася з врахуванням розташування об'єктів порівняння відносно фасаду (фасад, середина кварталу, кутове

розташування). Величина корегування визначається за допомогою методу полярного порівняння та може скласти від 5% до 20%.

6. Вартість одиначного показника корегувалася з врахуванням площі (масштабності) об'єктів порівняння. Площа об'єкта істотно впливає на його вартість. Для невеликих площ, як правило, вартість одного кв. м. буде більшою від об'єктів з великою площею. Враховуючи все вищесказане, Оціновач визначає діапазон корегування на площу для об'єктів порівняння в межах 5-15%.

7. Вартість одиначного показника корегувалася з врахуванням типу нерухомості об'єктів порівняння (вбудоване приміщення, окреморозташована будівля). Окреморозташована будівля має незначні переваги в порівнянні з вбудованим приміщенням, що відображається в їх вартості. Величина корегування визначається після аналізу ринку та може скласти від 5% до 10%.

8. Вартість одиначного показника корегувалася з врахуванням поверхового розташування об'єктів порівняння (перший поверх, підвал, 2-й поверх тощо). Оскільки об'єкт оцінки як і об'єкти порівняння мають однакові технічні характеристики (1 поверх та підвал), коригування на поверховість не проводилась.

9. Вартість одиначного показника корегувалася з врахуванням наявності у об'єктів порівняння інженерних комунікацій (електрика, водопостачання, газопостачання, каналізація тощо). Корегування дозволяє врахувати різницю в вартості в залежності від наявності або відсутності окремих елементів комунікацій. Величина корегування вираховується після проведення аналізу та консультацій фахівця з нерухомості. Зазвичай величина коефіцієнта корегування на наявність або відсутність таких комунікацій як електрика, водопостачання, каналізація, опалення, знаходиться в діапазоні від 1% до 5% за кожний елемент, величина корегування на газопостачання становить від 1% до 10%. Дані діапазони, в певній мірі, відображають можливість підведення тих чи інших комунікацій (або затрати на їх облаштування). При неможливості облаштування окремих комунікацій або зв'язаних з цим облаштуванням значних перешкод, діапазони коефіцієнтів можуть бути значно ширшими.

10. Вартість одиначного показника корегувалася з врахуванням капітальності об'єктів порівняння, та матеріалу їх стін і перекриттів (цегла, керамзитобетон, бетонні плити тощо). Величина корегування визначається за допомогою методу полярного порівняння та може скласти від 5% до 30%.

11. Вартість одиначного показника корегувалася з врахуванням фізичного стану об'єктів порівняння, а саме: клас і рівень оздоблення приміщень, період з моменту проведення останнього ремонту, необхідність проведення поточного ремонту і рівень його складності. Відмінність по фактору фізичного стану корегується на вартість необхідних витрат, які потрібно зробити, щоб об'єкт порівняння став однаковим за рівнем внутрішніх поліпшень до об'єкту оцінки. Величина цих витрат в кожному індивідуальному випадку визначається окремо, а також залежить від регіону.

Слід зазначити, що вартість витрат на проведення ремонтних робіт не цілком відображається в ринковій вартості, це зумовлено принципом внеску. Згідно з цим принципом вартість будь-якого компонента нерухомості вимірюється тією величиною, на яку вартість всієї нерухомості збільшувалась при його існуванні чи зменшувалась при

його відсутності. З цього виходить, що вартість витрат, які були понесені власником нерухомості на проведення ремонтних робіт зазвичай не в повній мірі (частково) відображається у загальній вартості нерухомості. Тому для корегування (для переходу від одного стану до наступного) використовується діапазон від 10 дол. США до 50 дол. США за 1 кв. м.



12. Вартість одиначного показника корегувалася з врахуванням додаткових недоліків (може включати всі недоліки, які не охоплені наявними корегуваннями). Величина корегування визначається за допомогою методу полярного порівняння та може скласти від 1% до 10%.

13. Вартість одиначного показника корегувалася з врахуванням додаткових переваг. Величина корегування визначається за допомогою методу полярного порівняння та може скласти від 1% до 10%.

14. Приведені вартості відібраних для порівняння об'єктів нерухомості відрізняються між собою в межах "±20%", що цілком прийнятно, щоб розглянути за коефіцієнт порівняння їх середньарифметичне значення.

15. Вартість об'єкту оцінки розраховувалася шляхом множення його площі на середнє значення вартості одиначного показника. Формула для розрахунку:

$$B = A * K, \text{ де}$$

- B - вартість об'єкта оцінки;
- A - елемент порівняння;
- K - коефіцієнт порівняння.

12. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ЗА ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ

При застосуванні порівняльного підходу вартість об'єкта оцінки визначається в порівнянні з ціною продажу об'єктів порівняння. Основою застосування даного підходу є той факт, що вартість об'єкта оцінки безпосередньо пов'язана з ціною продажу об'єктів порівняння. У ціну порівнюваного продажу вносяться корегування, що відбивають істотні розходження між ними.

Під час застосування цього підходу виконуються наступні оціночні процедури:

- збір та аналіз інформації про факти продажу об'єктів подібних до об'єкта оцінки;
- вибір метода розрахунку вартості об'єкта виходячи з обсягу та достовірності наявної інформації;
- визначення одиниці та елементів порівняння об'єктів оцінки та відібраних об'єктів порівняння та корегування цін об'єктів порівняння;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом врахування величини корегуючих поправок.

Після визначення елементів порівняння проводився розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини корегуючих поправок до вартості об'єктів порівняння. Негативне (від'ємне) корегування (-) вноситься в випадку, коли об'єкт порівняння переважає за своїми характеристиками об'єкта оцінки, позитивне корегування (+), коли об'єкт порівняння поступається за своїми характеристиками об'єкту оцінки.

У звіті про оцінку майна та у висновку про вартість об'єкта оцінки Оцінювач відображає факт про включення або невключення до вартості суми податку на додану вартість.

На підставі пункту 180.1 Розділу V Податкового кодексу України, платником податку на додану вартість є будь-яка особа, що зареєстрована або підлягає реєстрації як платник податку. Власником об'єкта оцінки є фізична особа – неплатник ПДВ. Відповідно, Оцінювачем було розраховано ринкову вартість об'єкта оцінки без ПДВ.

Характеристика прийнятих до порівняння об'єктів продажу і розрахунок представлені в наступних таблицях.

13. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ РОЗРАХУНКІВ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

При оцінці у відповідності з загальноприйнятими нормами були проаналізовані всі три основні підходи визначення вартості об'єкта оцінки: витратний, дохідний і порівняльний. В результаті аналізу, Оцінювач прийшов до висновку про доцільність використання в цьому випадку одного з основних підходів оцінки вартості, а саме порівняльного підходу. Даний підхід ґрунтується на припущенні, що суб'єкти враховують інформацію щодо продажу аналогічних об'єктів при здійсненні угоди купівлі-продажу нерухомості. Звідси випливає, що даний метод має у своїй основі твердження, що розсудливий покупець заплатить не більшу суму за виставлений на продаж об'єкт, чим та, за яку можна придбати аналогічний по якості і придатності об'єкт нерухомості. Отже, виходячи з того, що розрахунок за даним підходом проводився на основі дійсних ринкових даних про існуючі на ринку пропозиції до продажу подібних об'єктів, цілком обґрунтовано можливо стверджувати, що визначений в рамках порівняльного підходу показник вартості об'єкта є достовірним та цілком відповідним ринковій вартості об'єкта.

Таким чином, станом на 26 квітня 2017 року ринкова вартість об'єкта оцінки загальною площею 32,70 кв. м., розташованого за адресою: ХХХ, склала (без ПДВ; з округленням):

132 200,00

(132 тисячі триста двадцять гривень)

ПИСЬМОВА ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінювач, виконуючи роботи з оцінки об'єкту, діє у відповідності з договором на проведення оцінки. Оцінювач, що підписав Звіт про оцінку майна, є сертифікованим фахівцем.

Оцінка вартості об'єкту проводилася з використанням світового і вітчизняного досвіду, накопиченого в даній області, в порядку, передбаченому чинним законодавством України для оцінки нерухомого майна.

В процесі оцінки було проведено обстеження об'єкту і отримані необхідні відомості про технічний стан і знос елементів конструкцій, вивчена технічна документація, а також інші необхідні матеріали.

Зібрана і представлена оцінювачем інформація, виконаний аналіз, приведені висновки засновані на особистій неупередженій, професійній думці і зроблені з дотриманням відповідних процедурних правил і інших нормативних актів України.

Оцінювач не несе відповідальності за:

- збитки і наслідки, які можуть виникнути унаслідок використання Звіту з метою, відмінною від вказаної у Висновку про вартість майна;
- стан компонентів, які неможливо побачити в ході звичайної інспекції або за допомогою розгляду планів і специфікацій;
- будь-які фінансові або податкові наслідки дій Замовника, пов'язаних з об'єктом оцінки.

Враховуючи вищевикладене, Оцінювач, виходячи з повноти своїх знань і переконань, засвідчує, що:

- інспектував об'єкт, який оцінювався в даному Звіті;
- не має поточних або майбутніх інтересів у власності, що є предметом даного Звіту, персональної зацікавленості або упереджень відносно сторін, що беруть участь в справі;
- виконаний аналіз, думки і висновки обмежені лише приведеними припущеннями і обмежувальними умовами і представляють власні неупереджені і професійні думки Оцінювача, аналіз і висновки;
- винагорода за проведення оцінки жодним чином не залежить від результатів оцінки;
- приведені в Звіті висновки правдиві і правильні;
- ніхто, окрім особи, що підписала даний Звіт, не впливав на висновок щодо вартості об'єкту оцінки, викладений в даному Звіті.

ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ


- «Господарський кодекс України» від 16.01.2003 г. № 436-IV (зі змінами та доповненнями)
- «Цивільний кодекс України» від 16.01.2003 г. № 435-IV (зі змінами та доповненнями)
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12.07.2001 р. (зі змінами та доповненнями)
- «Методика оцінки майна», затверджений Постановою КМУ №1891 від 10.12.2003р.
- Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою КМУ №1440 від 10.09.2003 р.
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ №1442 від 28.10.2004 р.
- «Норми професійної діяльності оцінювача», затверджений Радою УТО від 18.08.1999 р.
- Міжнародні стандарти оцінки, 2011.
- Збірник укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд (УПВВ).

ДОДАТКИ


- Відібрані об'єкти порівняння.
- Документ № XXX
- Договір дарування гаражу від 13 вересня 2001 року (копія).
- Довідка автогаражного кооперативу «XXX» від 25.04.2017 року № XXX (копія)
- Технічний паспорт (копія).
- Паспорт Замовника (копія).
- Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності (копія).
- Свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів (копія).
- Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача (копія).
- Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (копія).

Відібрані об'єкти порівняння

Об'єкт порівняння №1



В избранные




Продам гараж Киев, **Батюкинская 35**


Киев, Киевская область, Подольский Добавлено: в 13:07, 26 апреля 2017.


Рекламирывать объявление Поднять в верх списка


Объявление от **Частного лица**

Продам АК Автомобильный-3ур.Батюкинская 35.Площадь 18.2 кв с погребом и мойкой.электричество,сухой,определенный

 **Написать автору**

 **09х ххх хххх** Показать

 **Киев, Киевская область, Подольский**
Показать на карте




Наталья

на OLX с апр. 2013


Другие объявления автора

Джерело:

Об'єкт порівняння №2



В избранные




Продам гараж ул. Бакинская


Киев, Киевская область, Подольский Опубликовано с мобильного в 12:36, 11 апреля 2017.


Рекламирывать объявление Поднять в верх списка


Объявление от **Частного лица**

Продам гараж на ул. Бакинская, гаражный КПУ Автомобильный. Состояние и внешний вид гаража можно увидеть на фото. Подземный гараж, площадь 18 кв.м, есть погреб, электричество есть. Гараж определен, определен на 18. КПУ определен, гараж на определен. Тут же есть мойка и автомобильная. Расположение гаража от центра Подольска.

 **Написать автору**

 **09х ххх хххх** Показать

 **Киев, Киевская область, Подольский**
Показать на карте



Виталий

на OLX с нояб. 2015

Другие объявления автора

Жалоба
Печать

Джерело:

Об'єкт порівняння №3



Гараж. Ул.

Київ, Київська область, Опубликовано с мобильного в 09:45, 23 апреля 2017. Номер объявления:

- Рекламирывать объявление
- Поднять в верх списка

Объявление от **Частного лица**

Справочные телефоны (вызов по короткому номеру) электричества, коммунального хозяйства. Улицы на карте. Объявление №3. С документом можно познакомиться.

- Написать автору
- 06х ххх хххх Показать
- Показать на карте
- Дмитрий
на OLX с марта 2017
- Другие объявления автора

Жалоба Печать

Джерело: