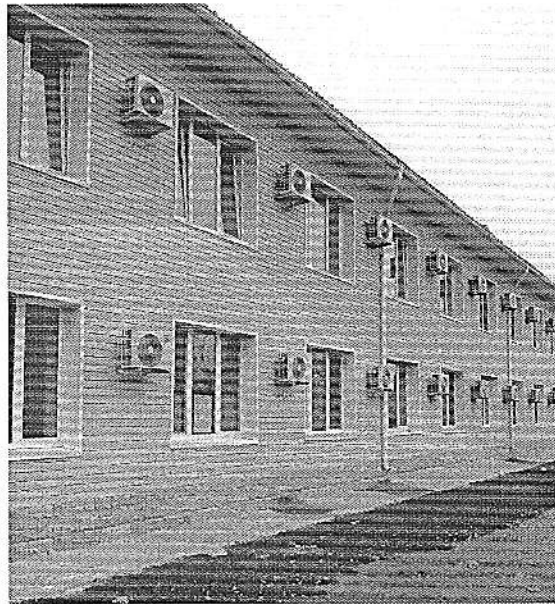


Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №192/18 від 3 березня
2018р. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №6273 від 20 вересня
2008р.

ЗВІТ 79/19

Про оцінку нерухомого майна: нежитлового вбудованого приміщення, загальною площею 20,2 кв. м., що розташоване на другому поверсі КНП «ЦПМСД» Лиманської міської ради за адресою: Донецька обл., м. Лиман вул. Незалежності, буд.64а.



Замовник: КНП «ЦПМСД»

Лиманської Міської ради

Власник майна: Лиманська

територіальна об'єднана громада

Суб'єкт оціночної діяльності:

ФОП Антипова Ірина Миколаївна

Дата оцінки: 20 жовтня 2019р.

м. Лиман 2019р.

Фізична особа-підприємець Антипова І.М.
84401 Донецька обл. м.Красний Лиман вул.Горького, б.40

ВИСНОВОК

про вартість нерухомого майна

Суб'єкт оціночної діяльності – ФОП Антипова Ірина Миколаївна, надалі («Виконавець») з однієї сторони, та КНП «ЦПМСД» Лиманської міської ради, надалі («Замовник») з другої сторони, склали Договір на проведення оцінки №79/19 від 19.10.2019 року на підставі якого складений даний Висновок про вартість майна - земельних поліпшень.

Коротка характеристика об'єкту оцінки:

Фундамент – бутовий. Стіни – цегла, перегородки – цегла. Перекриття залізобетонні блоки. Дах, покрівля – металопрофіль. Вікна – металопластик, двері – металопластик. Інженерні системи – електропостачання, опалення, водопостачання, водовідведення.. Оздоблення із високої якості матеріалів. Місце розташування – окраїна частина міста. Об'єкт оцінки розташований на земельній ділянці комунальної власності.

Ринкова вартість об'єкту оцінки з урахуванням основних факторів, умов та обмежень цивільно-правового і соціально-економічного характеру, на дату оцінки, без урахування ПДВ, складає:

На основі даних, наданих замовником, після натурного огляду, консультацій зі спеціалістами, замовником, після вивчення технічної документації, маркетингу ринку збуту, з урахуванням відповідних положень та обмежених умов з застосуванням методики, затвердженою законодавством України, ринкова вартість об'єкта оцінки – нежитлового вбудованого приміщення, загальною площею 20,2 м.кв., що розташоване на другому поверсі КНП «ЦПМСД» Лиманської міської ради, за адресою: Донецька обл., м. Лиман вул. Незалежності, буд. 64а, які є власністю Лиманської об'єднаної територіальної громади, та знаходяться на балансі КНП «ЦПМСД» Лиманської міської ради станом на 20 жовтня 2019 року становить (з округленням) без урахування ПДВ:
66000 (Шістдесят шість тисяч гривень)

Даний Висновок є невід'ємною складовою частиною Звіту про оцінку майна, в якому приведені всі методологічні та методичні пояснення, обґрунтування допущень та розрахунки, що відносяться до предмету оцінки, а також міркування та висновки оцінювача.

Висновок дійсний тільки разом зі Звітом про оцінку.

Оцінювач м.п.



І.М.Антипова
(кваліфікаційне свідоцтво оцінювача
МФ№6273від20.09.)

2. ВИЗНАЧЕННЯ ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ

Замовник:	КНП «ЦПМСД» Лиманської міської ради
Оцінювач:	ФЛП Антипова І.М., що діє на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності №192/18 від 03.03.18р.
Об'єкт оцінки:	Нежитлове вбудоване приміщення, загальною площею 20,2м ² , що розташоване на другому поверсі КНП «ЦПМСД» Лиманської міської ради.
Місцезнаходження Об'єкта оцінки:	Донецька обл., м. Лиман вул. Незалежності.64а
Вид вартості:	Оціночна вартість на базі ринкової
Призначення оцінки:	Результати роботи призначені для розрахунку орендної плати
Форма власності	Комунальна власність
Власник	Лиманська об'єднана територіальна громада
Балансоутримувач	КНП «ЦПМСД» Лиманської міської ради
Функція оцінки	Дана оцінка являється незалежним оціночним судженням
База оцінки	Оцінка виконана на підставі концепції ринкової вартості, згідно Міжнародних стандартів оцінки, Національного стандарту № 1 загальні засади оцінки майна і немайнових прав ", Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна ».
Дата оцінки	20 жовтня 2019 р.
Дата складання звіту	22 жовтня 2019 р.
Термін дії звіту та висновку оцінки	Шість місяців від дати оцінки, згідно діючого законодавства
Методичні підходи оцінки	Дохідний Порівняльний
Валюта оцінки	Національна валюта-гривня
Форма звіту	Письмова оповідна
Ринкова вартість об'єкта оцінки	66000 (Шістдесят шість тисяч) гривень без ПДВ

3. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

3.1. Допущення й обмежуючі умови

На підставі договору №79\19 від 16.09.19р. між «Замовником» – КНП «ЦПМСД» Лиманської міської ради, та «Виконавцем»- ФОП Антипова І.М., що має Сертифікат Фонду державного майна суб'єкта оціночної діяльності №192/18 від 3 березня 2018р. на виконання послуг по оцінці, зробила оцінку вартості нерухомого майна для розрахунку орендної плати.

Оцінювач проводив оцінку вартості об'єкта на основі його безстороннього вивчення і відповідно до Методики й існуючих нормам міжнародної практики оцінки власності.

Проведення незалежної оцінки майна регулюється вимогами діючого законодавства в сфері оцінки майна, майнових прав і професійної оцінної діяльності, зокрема, положен-

нями Закону України "Про оцінку майна, майнових прав професійної оцінної діяльності в Україні", «Методикою оцінки майна» №1891 від 10.12.2003р., Міжнародними стандартами оцінки, нормативними актами Фонду державного майна. У випадках, не урегульованих законодавством і Методикою, незалежна оцінка проводиться на основі принципів і правил, визначених міжнародними стандартами оцінки.

Замовник і Оцінювач вважають, що умови й обмеження, приведені нижче, є невід'ємною частиною дійсного Звіту і втілюють повне взаєморозуміння сторін. Вони дійсні для тих, що мають відношення до даного Звіту, керівників, адміністраторів і повноважних представників сторін, а також їхніх правонаступників.

Єдине призначення дійсного Звіту. Звіт про оцінку об'єкта призначений для керівництва Замовника і не може передаватися іншим юридичним чи фізичним особам з метою, не передбаченою функцією дійсної оцінки. Звіт про оцінку має силу тільки в тому випадку, коли він представлений цілком і використовується з метою, зазначеною вище.

Використання Звіту в інших цілях (визначення заставної вартості, ліквідаційної вартості й ін.) неприпустимо без проведення додаткових робіт з визначення відповідних видів вартості.

Конфіденційність. Замовник вправі посилається на висновки, викладені в дійсному Звіті, і використовувати його винятково з зазначеною метою, забезпечуючи при цьому нерозголошення методики оцінки, що в ньому міститься. Замовник зобов'язаний захищати Оцінювача від претензій, що можуть бути пред'явлені йому третіми особами у випадку неправомочного використання результатів даної роботи. Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і усіх висновків, що містяться в дійсному Звіті.

Відповідальність. Оцінювач підтверджує, що послуги були надані відповідно до професійних стандартів і що для виконання замовлення були призначені відповідні фахівці. Адміністрація Замовника несе відповідальність за точність і адекватність усієї наданої інформації. Замовник одноосібно несе відповідальність за всі юридично значимі рішення, прийняті їм у зв'язку з даним Звітом і за використання результатів оцінки з метою, не передбаченої завданням і не є функцією дійсної оцінки.

Оцінювач несе відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов договору, зокрема за недостовірність чи необ'єктивність оцінки майна відповідно до умов договору, та Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Звільнення від відповідальності. Оцінювач вважає себе вільним від відповідальності, витрат і зобов'язань, що можуть бути висунуті третіми особами, якщо їхні позови виникнуть у результаті неправомочного використання результатів даної роботи.

Оцінювач не несе відповідальності за вірогідність титулу і прав власності на оцінюваний об'єкт у зв'язку з тим, що відповідна юридична і правова експертиза прав власності не проводилася.

Вірогідність наданої інформації. Вся інформація фінансового, економічного і технічного характеру, надана Замовником, чи уповноваженими їм особами, в усній чи письмовій формі, підтверджена чи не підтверджена документально, приймалася як достовірна. Оцінювач не проводив спеціальної перевірки її вірогідності, у зв'язку з тим, що відповідальність за вірогідність наданої інформації несе Замовник.

Оцінювач не несе відповідальності за висновки, зроблені на основі документів і інформації, що містить недостовірні зведення, крім тих випадків, коли Оцінювач у відповідності зі своїм професійним рівнем був здатний виявити недостатність зведень.

При виконанні робіт Оцінювач не проводить виміри на місцевості, а користується даними проектно-кошторисної документації і не несе відповідальності за відхилення фактичних даних від проектно-кошторисної документації.

Додаткова робота. Договором і цим Звітом Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання чи бути присутнім у суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не обговорено попередньою згодою і (чи) не буде на це наступного угоди.

Оцінювач не зобов'язаний виконувати роботи з відновленню дійсного Звіту після його офіційної передачі Замовнику.

Невидимі дефекти й ушкодження, стан навколишнього середовища. Стан об'єкта оцінки визначався шляхом візуального огляду, спостережень, вивчення необхідної технічної документації, планів і специфікацій без розкриття і застосування засобів технічного контролю.

Оцінювач не несе відповідальності за стан структур (підземні джерела забруднень і випромінювань, обстеження яких не проводилося), і які неможливо побачити в ході звичайного інспектування чи за допомогою розгляду планів і специфікацій.

Інші умови. Оцінювач працює як незалежний підрядчик. Його винагорода ніяк не вплинула на судження щодо вартості об'єкта. Звіт про оцінку являє собою лише незалежне судження оцінювачів і сам по собі не породжує ніяких правових наслідків щодо об'єктів оцінки.

3.2. Обсяг і етапи дослідження

Незалежна оцінка ринкової вартості розглянутого об'єкта містить у собі наступні етапи:

Збір загальних даних і їхній аналіз: на цьому етапі були проаналізовані дані, що характеризують фактори, що впливають на ринкову вартість об'єкта.

Збір спеціальних даних і їхній аналіз: на даному етапі була зібрана детальна інформація стосовно як до оцінюваного об'єкта, так і до порівняльного з ним іншим об'єктам, нещодавно проданих чи зданих в оренду.

Збір даних здійснювався шляхом вивчення відповідної документації, консультацій із представниками адміністративних служб, співробітниками агентств по нерухомості й іншими особами, що володіють необхідною інформацією.

Аналіз найбільш ефективного використання: на цьому етапі на основі зібраної інформації були проаналізовані різні варіанти використання об'єкта.

Застосування підходів оцінки об'єкта: для оцінки ринкової вартості об'єкта були застосовані 3 підходи (витратний, підхід прямого порівняльного аналізу продажів і дохідний), що є стандартними, прийнятими.

Підготовка звіту про оцінку: на даному етапі всі результати, отримані на попередніх етапах, зведені воедино і викладені у виді звіту.

3.3. Основні поняття і термінологія

У даному Звіті приведені нижче поняття вживаються в наступному значенні.

Вартість - суспільно визначений еквівалент у грошовій формі.

Оцінка - процес визначення вартості майна за встановленою процедурою на певну дату.

Незалежна оцінка нерухомості - процес визначення вартості нерухомості та пов'язаних з нею прав оцінювачем із застосуванням сукупності підходів, методів та оціночних процедур, що забезпечують процес збору і аналізу даних, проведення розрахунків і оформленням результатів у вигляді звіту та висновків.

Дата оцінки - дата (останнє число місяця), на яку проводиться оцінка.

Положення (національні стандарти) оцінки майна — постанови Кабінету Міністрів України, що визначають основні методичні принципи проведення оцінки різних видів майна, вимоги до облич, що проводять таку оцінку, а також основні вимоги до змісту звітів про оцінку майна і порядку їхнього рецензування.

Об'єкт оцінки - будь-яке майно, майнові або немайнові права, комплекс прав, визначення вартості яких було метою оцінки.

Фізична особа-підписець Антипова І.М.

84401 Донецька обл. м.Красний Лиман вул. Горького, б.40

Ринкова вартість - справедлива (ринкова) вартість - вірогідна ціна, за яку майно може бути продано на дату оцінки на відкритому конкурентному ринку за відсутності додаткових інвестиційних умов угоди між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами.

Вартість відтворення - вартість витрат на відтворення об'єкта нерухомості, ідентичного до того, що оцінюється при врахуванні ринкових умов в будівництві, існуючих на дату оцінки.

Знос - утрата майном первісних споживчих і економічних властивостей з течією часу під дією різних факторів. Виділяються такі види зносу:

➤ **фізичний знос** - знос, що обумовлений частковим або повним фізичним руйнуванням будівельних конструкцій внаслідок впливу фізичних, кліматичних та інших факторів;

➤ **функціональний знос** - знос, що пов'язаний з невідповідністю функціональних характеристик поліпшень земельної ділянки сучасним ринковим вимогам для даного типу поліпшень;

➤ **зовнішній (економічний) знос** - втрата вартості нерухомості внаслідок дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища (зміни ситуації на ринку нерухомості, законодавчих умов, погіршення місце розташування тощо), що призводить до зменшення її потенційної корисності.

Залишкова вартість заміщення - відновна вартість за вирахуванням всіх видів зносу (знецінення).

Потенційний валовий доход — доход, який можна отримати від передачі нерухомості в оренду повністю.

Ефективний валовий доход - потенційний валовий доход скоригований на рівень можливого заповнення площ та потенційних втрат від невиконання умов сплати орендної плати.

Чистий операційний доход - ефективний валовий доход скоригований на суму постійних і змінних (операційних) витрат та резервів (грошових коштів, що відкладаються на реконструювання недовговічних компонентів будівлі).

Ставка капіталізації - дільник (як правило у формі відсотка), що використовується для переведення очікуваного доходу у вартість.

Ставка дисконту - норма прибутку, що використовується для переведення грошових сум, які будуть сплачені або отримані в майбутньому, в їх поточну вартість.

Дисконтований грошовий потік - поточна вартість прогнозованих грошових надходжень від експлуатації нерухомості, у тому числі з будь-якою виробничо-комерційною метою, що відповідає принципу найбільш ефективного використання або при існуючому використанні; поділяється на такий, що визначений до вирахування податку на прибуток, та такий, що визначений після вирахування податку на прибуток.

3.4 Аналіз вихідної інформаційної бази.

Важливим етапом проведення незалежної оцінки є збір, обробка та аналіз вихідної інформації. Від її кількості і якості дуже часто залежить достовірність кінцевого результату.

Забороняється використання непідтвердженої документально інформації і неаргументованих допущень. Якщо оцінювач посилається на інформацію, яка не має документального підтвердження або протирічить документам, що є в наявності, цей факт повинен бути відображений у Звіті. Це ж правило розповсюджується на випадки, коли замість документально підтверджених даних використовується інформація у вигляді тлумачення оцінювача незалежно від області знань.

Якщо наявні документальні дані вступають у протиріччя одне з іншим, оцінювач не має права залишити цей факт без уваги або ігнорувати які не будь наявні документи. В

цьому випадку оцінювач зобов'язаний вияснити і відобразити у Звіті причини наявних протиріч, а також спростувати недостовірну інформацію.

Прийнявши до уваги вищевикладені нормативні вимоги, проаналізуємо склад, якість та кількість наявної інформації про об'єкт оцінки.

Для виконання робіт надані наступні документальні дані:

- фрагменти інвентаризаційної справи на об'єкт оцінки (технічний паспорт №10-1211 від 21.11.2012р.- документація КП «Бюро технічної інвентаризації» м.Слов'янськ;
- лист КНП «ЦПМСД» Лиманської міської ради №767-0 від 30.10.2019. про проведення незалежної оцінки.

Крім того, в ході обслідування об'єкту, а також з інших джерел, оцінювачем отримані допоміжні відомості відносно соціально-економічного розвитку міста, місце розташування об'єкта оцінки, технічного та функціонального стану приміщення; дані обласного управління статистики про вартість капітального будівництва в Донецькій області; дані про ціни продажу і оренди нерухомості в населених пунктах Донецької області.

Аналіз первинної інформації дозволяє зробити висновок:

- перелік, зміст і якість документації в цілому відповідають нормативним вимогам, які мають місце при виконанні робіт;
- основні довідки, форми і інші документи оформлені чітко і розбірливо, однозначні в інтерпретації;
- фактів зацікавленого виправлення, навмисного викривлення, або підстави документації оцінювач не знайшов, справжність і достовірність отриманих даних сумніву не викликає;
- інших випадків логічного протиріччя інформації, отриманого з різних джерел і які можуть суттєво вплинути на хід і результат оцінки, оцінювачем не знайдено;
- видова структура і наявний об'єм вихідної інформації достатній для логічної перевірки її достовірності і проведення незалежної оцінки вартості нерухомості з використанням різних розрахункових методів.

Провівши аналіз вихідної інформації можливо зробити висновок, що об'єм, зміст, якість і достовірність наданих даних достатній для визначення ринкової вартості Об'єкту і складання Звіту про оцінку у відповідності з нормативними документами.

4. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Найбільш ефективне використання є основною передумовою вартості. Як і вартість, найбільш ефективне використання не є абсолютним. Воно відбиває думку Оцінювача у відношенні найбільш ефективного використання власності, виходячи з аналізу пануючих ринкових умов, стану ринку.

Термін *найбільш ефективне використання* в даному контексті означає: розумне і можливе використання, що сприяє збереженню і підтримці максимальної вартості (на дату оцінки). Іншими словами, таке використання, що із усіх розумно можливих, фізично здійснених, фінансово прийнятних, належним образом забезпечених і юридично припустимих видів використання має своїм результатом максимально високу поточну вартість.

Для одержання найбільш ефективного використання необхідно впливати наступним чотирьом критеріям:

- ♦ бути законодавчо дозволеним;
- ♦ бути фізично здійсненим;
- ♦ бути фінансово здійсненим;
- ♦ мати максимальну продуктивність.

Фізична особа-підприємець Антипова І.М.
84401 Донецька обл. м.Красний Лиман вул.Горького, б.40

• **Законодавчо дозволено.** Розгляд тих способів використання, що відповідають діючим у даному місці законодавчим, урядовим, муніципальним (місцевим) актам. Повинні бути проаналізовані будівельні нормативи, вимоги нормативів по охороні пам'ятників, економічні нормативи.

Характер використання може бути обмежений довгостроковим договором оренди, що може перешкоджати найбільш ефективному використанню.

При аналізі законодавчого дозволяння варто передбачити можливі зміни нормативних актів, наприклад, норм зонування, що можуть істотно вплинути на найбільш ефективне використання.

• **Фізична можливість.** Найбільш ефективне використання власності залежить від її фізичних характеристик. При розгляді варіантів використання варто враховувати розміри і форму ділянки, її доступність, імовірність і частоту стихійних лих (повінь, зсуви, тайфуни, урагани, землетруси).

Розмір і форма ділянки можуть не відповідати оптимальному використанню. Наприклад, ділянка може бути замалою для будівництва промислового об'єкта, хоча при існуючому зонуванні це є найкращим використанням.

Топографічні і географічні особливості також можуть накладати істотні обмеження на використання.

Присутність транспортних і наявність комунальних зручностей може виявитися вирішальним фактором при виборі варіанта використання. Наприклад, неможливість підключення до магістрального каналізаційного колектора може виключити варіант найбільш ефективного використання.

Уся зміна фізичних характеристик, що дозволяє розвивати варіант найбільш ефективного використання повинні бути проаналізовані з погляду повернення капіталу, що інвестується для зміни фізичних характеристик.

• **Фінансова можливість.** Після розгляду фізично можливого і законодавчо дозволеного впливає аналіз фінансової доцільності. Критерієм фінансової доцільності є позитивне повернення капіталу, тобто повернення рівних чи більший витрат на компенсацію витрат, фінансових зобов'язань і повернення самого капіталу.

У більшому ступені фінансова доцільність залежить від співвідношення попиту та пропозиції і місця розташування, що визначають такі характеристики, як валовий дохід, операційні витрати і т.д. Величина чистого операційного доходу припустимого варіанта використання повинна задовольняти необхідній нормі повернення.

• **Максимальна продуктивність.** З усіх фінансово здійснених варіантів розглядається той, що з економічно прийнятного використання буде приносити максимальний чистий дохід або максимальну поточну вартість.

Висновок. Існуюче використання оцінюваного об'єкту (частина лікарні) не суперечить ніяким законодавчим обмеженням. Приймаючи в увагу поточний стан ринку нежитлих приміщень у м. Лиман, вважаємо, що найбільш ефективним і ймовірним використанням оцінюваного об'єкта є один економічно доцільний варіант – послуги у медичній, та побутовій сферах.

5. ВИБІР ТА ОБҐРУНТУВАННЯ ПІДХОДІВ ДЛЯ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТУ

5.1 Короткий опис існуючих підходів до оцінки

Визначення вартості об'єкта оцінки здійснювалось на підставі аналізу можливості застосування до оцінюваного об'єкта традиційних загальноприйнятих підходів до оцінки нерухомості:

- порівняльного;
- витратного;
- дохідного;

Порівняльний підхід являє собою процедуру зіставлення продажів аналогічних об'єктів, що фактично мали місце. Цей підхід до оцінки базується на принципі заміщення, відповідно до якого при наявності декількох товарів або послуг з відносно однаковою споживчою вартістю більшим попитом буде користуватись товар з найменшою ціною. Підхід ґрунтується на зборі інформації про аналогічні продажі і пропозиції для наступного порівняння, що дозволяє визначити ринкові коригування по істотних факторах.

Витратний підхід базується на визначенні суми витрат на відновлення або заміщення об'єкта нерухомості на дату оцінки з наступним її коригуванням на суму зносу. Вихідною інформацією для визначення вартості будинку при підході з погляду витрат, є базисна вартість будівництва одного кубічного метра будівельного об'єму оцінюваного об'єкта - аналога.

Доходний підхід ґрунтується на одному з фундаментальних принципів оцінки - *принципі очікування*. Даний принцип стверджує, що типовий інвестор або покупець придбає нерухомість з погляду очікування одержання майбутніх доходів, тобто вартість об'єкта може бути визначена, як його здатність приносити доход у майбутньому. Оцінювач вважає за можливе використання даного підходу в його класичній інтерпретації, виходячи з наявної інформації про ставки ринкової орендної плати за користування нерухомою власністю існуючими і потенційними орендарями.

5.2. Обґрунтування обраних підходів та методів.

При виборі підходів для визначення вартості Об'єкта оцінки Оцінювач враховував наступне:

- ♦ на момент проведення оцінки приміщення знаходяться в задовільному стані, їх подальше використання можливе тільки після проведення поточного ремонту;
- ♦ місце розташування об'єкту оцінки дозволяє розглядати його у якості інвестиційне привабливого (потенційно доходного) об'єкта;
- ♦ аналіз найбільш ефективного використання Об'єкта показав, що найбільше доцільно використовувати приміщення в якості надання послуг у сфері освіти;
- ♦ результати роботи призначені для розрахунку орендної плати.

Таким чином, оскільки оцінюваний об'єкт відноситься до *потенційно доходної* нерухомості, то для визначення його вартості доцільно використання доходного підходу.

При оцінці даного Об'єкта недоцільно використовувати витратний підхід. В оцінюваній практиці, при оцінці вбудованих приміщень, які є частиною будинку, будівлі, комплексу, як правило витратний підхід не застосовується. Цей підхід оснований на фактичній інформації про стан конструкцій та приміщень на дату оцінки. Важливим аргументом для незастосування визначення вартості витратним підходом є те, що цьому підходу віддають перевагу у випадках техніко-економічного аналізу нового будівництва. Об'єкт оцінки представляє частину приміщення Також, при використанні даного підходу враховується вартість права користування земельною ділянкою.

Застосування для розрахунків вартості Об'єкту оцінки підходу порівняльного аналізу продажів доцільно при наявності достатньої інформації про продаж або пропозиції до продажу об'єктів аналогічного функціонального призначення. Застосування підходу полягає в попередньому зборі даних про ринок продажу і пропозицій по об'єктах нерухомості, аналогічних з тим, що оцінюється. Підбираються найбільш близькі по параметрах еквіваленти, ціни на які надалі коригуються з урахуванням параметрів, по яких об'єкт, що оцінюється, і об'єкт - аналог відрізняються один від одного.

Враховуючи вищезазначене, Оцінювач, вважає за доцільне в даній роботі для оцінки вбудованого нежитлового приміщення загальною площею 20,2 кв.м. обрати *порівняльний* і *доходний підходи* з подальшим узгодженням результатів, отриманих за їх допомогою.

6. ОПИС ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Об'єктом незалежної оцінки є частина двоповерхової будівлі КНП «ЦПМСД» Лиманської міської ради, нежитлове вбудоване приміщення загальною площею 20,2 кв.м., що розташовані на другому поверсі поліклініки, за адресою: Донецька обл. м. Лиман, вул. Незалежності, буд.64а, та перебувають на балансі КНП «ЦПМСД» Лиманської міської ради.

Оцінюваний об'єкт знаходиться на адміністративній території Краснолиманської міської ради Донецької області.

6.1 ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА РЕГІОНУ

6.1.1 Історична довідка

Рік заснування міста Лиман датується по-різному; від 1644-1667 року. Останній рік найбільш імовірний, тому що саме під ним зустрічається перше згадування про слободу Лиман, яка була заснована козаками з фортеці Маяки, що перебуває неподалік. Слобода Лиман (пізніше село Лиман) входила до Ізюмського повіту Харківської губернії й розташована біля залишків прадавніх озер, що дали їй ім'я (Лиман-озеро), у 8 км від річки Сіверський Донець.

В 1911 році тут пройшла залізниця, було побудовано паровозне депо й станція Шухтаново (до 1916 року), що була названа так на честь колійного інженера Шухтанова. В 1923 році колишні бійці 1-ї Української армії звернулися до влади радянської України із проханням перейменувати станцію Лиман у станцію Красний Лиман. Клопотання було задоволено. Під час адміністративної реформи 1938 року станція Красний Лиман та село Лиман були об'єднані в одне ціле. Так виникло місто Лиман – районний центр, утвореної шістьма роками раніше Донецької області. У 1950-х роках побудовані заводи шлакоблоковий, силікатної цегли, авторемонтні майстерні, харчовий комбінат, цех з виробництва антибіотиків при ветлікарні, електрифікований залізничний вузол. З 1975 року діють асфальтний і комбикормовий заводи.

6.1.2 Географічна довідка

Лиман - місто обласного підпорядкування, центр району, розташований: від обласного центру - 137 км (залізницею);

- 136 км (автомобільною дорогою);

від міста Києва

- 650 км (залізницею);

- 789 км (автомобільною дорогою).

Місто Лиман розташований на березі озера Лиман. На залізничній магістралі Москва - Ростов, на перехресті доріг, що ведуть до міст: Харків, Ростов, Слов'янськ, Донецьк. Краснолиманській міській раді територіально підлеглі с.Ставки, села Брусовка, Старий Караван, Щурово.

Територіально й адміністративно місто розділене на наступні мікрорайони: Південний, Північний, Заводський, Центральний, Комунальний, Східний. Зайнятість населення забезпечує в основному залізниця, соціально-побутова сфера, підприємства легкої й харчової промисловості. Місто розташоване у хвойному лісовому масиві, у безпосередній близькості до ріки Сіверський Донець.

Географічні координати: 48,59 п.ш. 37,4 с.д. Агломерація - 29,6 тис.чіл. (2001г). Місто займає територію, площу якої становить близько 19,6 кв.км. Щільність населення - 1548 чіл/кв.км. Місце за населенням - 23-є в області, 159-е в країні. Народжуваність - 7,7 на 1000 людей, смертність 21,1 на 1000 чіл. Природне зменшення -13,4, сальдо міграції негативне -13,9 на 1000 чіл.

6.1.3 Економічна довідка.

Фізична особа-підприсмець Антипова І.М.
84401 Донецька обл. м.Красний Лиман вул.Горького, 6.40

Сьогодні Лиман – великий залізничний вузол, що обробляє до 30% усіх вантажів Донецької залізної дороги. На залізничному транспорті працює 35% від загальної кількості зайнятих у народнім господарстві, у промисловості – 18%. У місті працюють підприємства залізничного транспорту, харчової промисловості, комбикормовий завод, кар'єроуправління та інші.

Лиман можна назвати переважно сільськогосподарським регіоном. На території Лиманського району працює більш ніж 80 підприємств сільського господарства, лісхозаг, звірогосподарство – одне з найбільших в Україні. Раніше в місті працювали заводи силікатної цегли, асфальтобетонний, консервний, харчосмакова фабрика.

6.2 Опис району розташування

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

Лиман-центр району, площа якого 1,2 тис. кв. км, населення до 550000 чоловік. Зайнятість більшої частини населення міста забезпечують залізничні підприємства,

підприємства соціально-побутової сфери та харчової промисловості.

Об'єкт оцінки розташований у Північному мікрорайоні. В окраїнній частині вулиці Незалежності. Оточення об'єкта оцінки може бути охарактеризовано, як територія забудована одноповерховими, багатоповерховими, та адміністративними будинками, торговельними підприємствами. Рельєф місцевості рівний. Прилегла територія упорядкована.

Вулиця Незалежності, колишня Фрунзе розташована в окраїнній частині мікрорайону «Північний» починається від перехрестя з вулицею Пушкінська.

Місце розташування об'єкта оцінки – окраїнна частина міста. Найближче оточення може бути охарактеризоване як територія, забудована здебільшого житловими будинками. У безпосередній близькості від об'єкта оцінки знаходяться, одноповерхові, та багатоповерхові житлові будинки, декілька торговельних закладів, дитячий садок, аптека.

Відстань від об'єкта оцінки до:

1.	Центру міста	
2.	Залізничного вокзалу	1 км
3.	Автовокзалу	2 км
4.	Аеропорту м.Донецьк	2 км
5.	Морського порту м.Маріуполь	145 км
		235 км

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

Будинок поліклініки фасадний, розташований у другому ряді будівель. Підхід (під'їзд) здійснюється з вулиці Незалежності.

Комунальне некомерційне підприємство «ЦПМСД» Лиманської міської ради, була реорганізована шляхом перетворення ЦРЛ.

Об'єкт оцінки – нежитлове вбудоване приміщення, загальною площею-20,2 кв.м., що розташоване на другому поверсі двоповерхової будівлі поліклініки. Об'єкт оцінки – одна окрема кімната в холі другого поверху, не має окремого входу.

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

Особливості конструктивно-планувального рішення

Об'єкт нерухомості являє собою вбудовані приміщення, які розташовані в двоповерховій цегляній будівлі. Будинок має прямокутну форму, вхід з бокової частини будівлі. Будинок введений в експлуатацію у 1963 році.

Технічна характеристика об'єкта оцінки складена на підставі технічного паспорту, виданого бюро технічної інвентаризації № 10-1211 від 21.11.2012р.(додаток) та натурних обстежень.

Об'єкт оцінки складається із однієї окремої прямокутної кімнати.

Внутрішнє оздоблення виконано із будівельних матеріалів високої якості, що відповідає сучасним вимогам.

Основні конструктивні рішення об'єкта:

Будинок виконаний за безкаркасною схемою з несучими зовнішніми і внутрішніми стінами.

1	Площа забудови приміщення	кв.м	20,2
2	Загальна площа будинку	кв.м	Не надано
3	Загальний будівельний обсяг	куб.м	60,6
4	Висота основної частини	м	Не надано
5	Висота приміщення залу	м	3,0
6	Внутрішня площа об'єкту оцінки	кв.м.	20,2
7	Загальна земельна ділянка будинку	кв.м.	Не визначена
8	Земельна ділянка, що відповідає об'єкту оцінки	кв.м.	20,2

Типи основних конструктивних елементів:

1.	Фундамент	бутовий
2.	Стіни зовнішні	цегляні, товщиною в 1,5 цегли
3.	Стіни внутрішні	цегляні, товщиною в 1,5 цегли
4.	Перегородки	цегляні
5.	Перекриття	залізобетонні плити
6.	Дах	чотирьохскатна
7.	Покрівля	металопрофіль
8.	Підлога	Лінолеум, керамічна плитка
9.	Сходи	-
10.	Внутрішнє оздоблення	побілка, фарбування масляними сумішами
11.	Заповнення прорізів	металопластикові дверні блоки, вікна металопластик
12.	Опалення	централізоване
13.	Комунікації	Електроосвітлення, каналізація, водопровід, вентиляція, телефон, радіо
14.	Інші	ганок

Група капітальності будинку – II. Група капітальності визначена, відповідно до вимог Єдиного класифікатора житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання, затвердженого наказом Держбуду від 30.09.98 № 215.

Об'єкт оцінки забезпечений системами центрального опалення (водяне), водопостачання (холодне), електропостачання, вентиляції, каналізацією, телефонізацією, радіомережею.

7. ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ДОХОДНИМ ПІДХОДОМ

Дохідний підхід базується на визначенні вартості об'єкта нерухомості на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння цим об'єктом. Методами дохідного підходу є пряма капіталізація (доходу) та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошових потоків).

Метод прямої капіталізації застосовується у випадках, коли очікуваний річний чистий операційний дохід є постійним і не має чітко вираженої тенденції до зміни, а період його отримання не обмежений у часі.

Метод непрямої капіталізації доходу застосовується у випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта нерухомості є неоднаковими за величиною або непостійними на протязі визначеного періоду прогнозування у випадках:

□ очікується, що майбутні грошові доходи будуть суттєво відрізнятися від поточних;

□ є можливість обґрунтовано оцінити майбутні грошові потоки;

□ нерухомість будується або тільки побудована;

□ нерухомість є великим багатофункціональним комерційним об'єктом;

□ потоки доходів і витрат носять сезонний характер

□ внесення інвестицій є економічно доцільним і призводить до найбільшої вартості.

Вибір конкретного метода залежить від обсягу наявної ринкової інформації щодо очікуваних доходів від володіння (використання) нерухомого майна, стабільності їх одержання, мети оцінки, тощо. При цьому аналізуються наступні можливі доходи: дохід, що може бути отриманий власником від передачі цієї нерухомості в оренду або дохід від експлуатації нерухомості з виробничою або іншою комерційною метою, тобто виходячи з аналізу найбільш ефективного використання об'єкта.

♦ *Аналіз найбільш ефективного використання та вибір метода визначення вартості об'єкта за дохідним підходом*

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

У результаті проведеного дослідження, враховуючи місце розташування об'єкта, характер оточуючої забудови, рівень розвитку транспортної та соціальної інфраструктури району, об'ємно-планувальне рішення приміщень, виходячи з аналізу варіантів фізично можливого, юридично дозволеного та економічно доцільного використання, в якості дохідного використання, найбільш ймовірним розглядається варіант надання оцінюваного об'єкта нерухомості в оренду в якості приміщень для надання послуг у освітній сфері.

При втіленні в життя даного підходу, стосовно дохідного використання об'єкта, в даний час є деякі обмеження. Як вже відзначалося, загальний технічний стан об'єкта та рівень упорядкування прилеглої території визнано як задовільний, який потребує поточного ремонту з застосуванням сучасних матеріалів, що не дає можливим негайно використовувати об'єкт. Об'єкт потребує проведення ремонту, що в свою чергу призводить до додаткових фінансових витрат потенційного інвестора чи власника об'єкта.

Аналізуючи потенційні доходи, що можуть бути отримані власником від передачі об'єкта оцінки в оренду після проведення ремонту, тобто в гарному технічному стані, можна цілком обґрунтовано стверджувати, що внесення подібних інвестицій, є економічно доцільним, та призводить по перше до суттєвого підвищення комерційної привабливості

об'єкта та по друге значного підвищення як рентної цінності, так і взагалі вартості об'єкта.

Таким чином, враховуючи вищенаведене, в даному випадку, для визначення вартості об'єкта за дохідним підходом, справедливим буде використати метод непрямої капіталізації доходу.

◆ *Визначення вартості методом непрямої капіталізації доходу*

При проведенні оцінки об'єкта нерухомості відповідно до цього методу Оцінювачем здійснюються наступні оціночні процедури:

- вибирається та обґрунтовується період прогнозування;
- здійснюється прогноз обсягів потенційних валових доходів від використання об'єкта нерухомості за роками (місяцями, кварталами) періоду прогнозування та прогноз ступеню завантаження нерухомості;
- проводиться розрахунок прогнозованих витрат відповідно до їх структури за роками (місяцями, кварталами) періоду прогнозування;
- визначаються грошові потоки в кожному році як різниця між прогнозованими валовими доходами та валовими витратами;
- вибирається та обґрунтовується ставка дисконту та дисконтуються визначені грошові потоки;
- визначається вартість реверсії;
- розраховується вартість об'єкта нерухомості як сума дисконтованих грошових потоків та вартості реверсії;

◆ *Вибір періоду прогнозування та прогноз обсягів майбутніх грошових потоків об'єкта за роками*

У відповідності з традиційними підходами до визначення вартості об'єктів нерухомості за методом непрямої капіталізації доходу, в даному випадку розглядається наступна модель прогнозування:

Загальний період прогнозування, враховуючи необхідність проведення капітального ремонту оцінюваних приміщень прийнято на рівні 5 років. В перший рік прогнозування, передбачається виконання капітального ремонту приміщень (в даному випадку, такий період визначено, враховуючи достатньо великий обсяг проведення відновлювальних та опоряджувальних робіт на об'єкті).

Починаючи з другого року, приміщення передається в оренду за ринковими орендними ставками. Потенційні орендні ставки, по яких передбачається надавати приміщення в оренду, визначено на підставі найбільш типових існуючих на поточний час на ринку показників. Визначені, виходячи з існуючих на поточний час умов, потенційні орендні ставки, враховуючи відсутність можливості достовірно прогнозувати їх можливі зміни, прийняті по роках як незмінні.

◆ *Визначення та обґрунтування величини орендної плати*

Як вже відзначалося в якості грошового потоку розглядається дохід від надання оцінюваних приміщень, в оренду за ринковими орендними ставками. При виборі об'єктів, що можливо розглядати як аналоги об'єкта оцінки, Оцінювач виходив з передумови, що на об'єкті проведені всі необхідні роботи по приведенню об'єкта до придатного до експлуатації стану (приміщення знаходяться в доброму технічному стані).

Ринок оренди офісних приміщень міста останнім часом займає досить великий сектор.

Враховуючи, що передача в оренду об'єкта оцінки, прогнозується починаючи з другого року, потенційні орендні ставки, по яких передбачається надавати приміщення в оренду, визначено на підставі найбільш типових існуючих на поточний час на ринку показників, тобто методом розрахунку за базовими показниками. Вищезазначений метод дає можливість за допомогою використання статистичних даних укрупнено оцінити рентну цінність об'єктів, що близькі за місце розташуванням, технічним станом та головне вико-

ристовуються за однаковим функціональним призначенням. Показник вартості отриманий за допомогою даного методу, як правило відповідає показнику (чи є досить близьким до мінімально можливого показника) потенційної орендної плати об'єкта оцінки на даному ринку при відсутності нетипових умов.

Для визначення найбільш ймовірного рівня орендної плати, який відповідає ринковому попиту на приміщення, що знаходяться в доброму технічному стані та розташовані в схожій за рентною цінністю території, проведено експрес-маркетингове дослідження ринку оренди офісних приміщень, що пропонуються до оренди на вторинному ринку нерухомості міста. На момент проведення оцінки в результаті аналізу ринку пропозицій до продажу приміщень були відібрані 4 найбільш порівнюваних за загальними характеристиками об'єктів.

Офіційна інформація, щодо ставок орендної плати в м. Лиман обмежена.

В якості вихідних даних, при визначенні найбільш ймовірного показника орендної плати за одиницю площі об'єкта оцінки, були використані наступні джерела інформації: «Відомості приватизації», інтернет - видання. Дані про рівень орендних ставок та загальні характеристики приміщень, що розглядалися як аналоги, наведено в наступній таблиці.

№ п/п	Місце знаходження	Площа, що пропонується до оренди, м ²	Орендна плата, грн/м ² (з ПДВ)	Загальна характеристика об'єкта
1	м.Лиман	30,0	130,00	Нежитлові приміщення, першого поверху житлового будинку офіс, технічний стан – після ремонту http://olx.ua/nedvizhimost/
2	м.Краматорськ вул. Орджонікідзе,10	24,0	85,00	Нежитлові приміщення, офіс технічний стан – після ремонту, http://olx.ua/nedvizhimost/
3	м. Лисичанськ	1,0	10,00	Нежитлові приміщення, колишнього автовокзалу, послуги населенню технічний стан – задовільний, http://olx.ua/nedvizhimost/
4	м.Слов'янськ вул.Центральна,41	12,0	56,00	Нежитлові приміщення, першого поверху учбового корпусу, буфет технічний стан – задовільний, (Відомості приватизації №22 від 28.05.2019)

Для визначення ринкової вартості одного квадратного метра об'єкта оцінки, необхідно провести коригування, отриманої у результаті аналізу вартості пропонування на коригуючи коефіцієнти приведення

№ з/п	Місцерозташування	Ціна 1 кв. м, грн.	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	Ціна 1 кв. м після коригування
1	м Лиман,	130,00	0,80	1,00	1,00	1,00	104,00
2	м.Краматорськ	85,00	1,00	0,90	1,00	1,00	76,50
3	м.Лисичанськ	10,00	1,00	0,90	1,00	1,00	9,00
4	м.Слов'янськ	56,00	1,00	0,90	0,90	1,00	45,36
	Середня ціна 1 кв.м.	70,25					58,00

Аналізуючи вищенаведені показники вартості об'єктів-аналогів та їх загальні характеристики, можна визначити наступне: найбільш типові показники орендних ставок на об'єкти, що можливо розглядати як аналоги об'єкта оцінки (місце розташування, ринкове

оточення, функціональне призначення тощо), у стані придатному до експлуатації знаходяться в межах від 10,0 до 130,0 грн (з урахуванням ПДВ) за 1 кв.м. загальної площі об'єкта в місяць. Найбільш типові показники вартості об'єктів, не демонструють суттєвої розбіжності значень вартості, що на погляд Оцінювача, є цілком закономірним. Визначальними вищенаведені показники вартості на ринку оренди офісних приміщень міста є наступні фактори:

□ **технічний стан, рівень внутрішнього оздоблення та інженерного забезпечення об'єктів (K_1)** (об'єкти, що розглядаються, як аналоги знаходяться в відмінному чи задовільному технічному стані та їх інженерне забезпечення відповідає всім сучасним стандартам, що дає можливість, без суттєвих затримок, негайно, використовувати їх по функціональному призначенню.) Враховуючи те що підібрані аналоги №2-4 мають однаковий технічний стан, аналог №1 – стан після ремонту, коригуємо на -20,0%.

□ **місцезорозташування об'єктів (K_2)** (розташування в центральній частині міста, магістралей, зручні під'їзні шляхи, оточуюча забудова, достатньо високий рівень розвитку соціальної та транспортної інфраструктур району та ін.) Значення коефіцієнта K_2 установлений у розмірі ; для аналогів №2-4 (Краматорськ, Слов'янськ, Лисичанськ) – 0,90.

□ **функціональне призначення об'єктів (K_3)** (наведені приміщення : №1 – 3 офісні приміщення. Значення коефіцієнту K_3 встановлене у розмірі: для аналогів №1 -3 -1,00, аналог №4 – буфет коригуємо -10,0%.

□ **загальна площа (K_4)** (аналоги відрізняються розмірами, об'єкти з більшою площею дешевші за вартістю, у порівнянні з невеликими приміщеннями) Значення коефіцієнту K_4 встановлене у розмірі: для аналогів №1-4 -1,00.

Наведені характеристики, приміщень – аналогів (за деякими обмеженнями) взагалі відповідають характеристикам оцінюваних приміщень. Таким чином, статистичний підхід дозволяє умовно вважати, що орендна вартість 1 м² загальної площі приміщень, що за загальними характеристиками є близькими з об'єктом оцінки, може знаходитися в вищенаведених межах.

За результатами проведених корегувань орендну плату за 1 кв.м. для об'єкта оцінки прийнято для подальших розрахунків на рівні **58,00грн.**

♦ *Прогнозування потенційних валових доходів об'єкта по роках (ПВД)*

Потенційний валові доходи об'єкта по роках, в даному випадку розглядаються, як загальні валові грошові надходження, які можна отримати від передачі приміщень, що входять до складу об'єкта оцінки, в оренду повністю. В даному випадку цей показник визначається по формулі:

$$ПВД = A \times 12, \text{ де}$$

A- сумарна орендна плата від надання об'єкта оцінки в оренду на місяць;

Потенційно приваблива орендна площа об'єкта оцінки, приймаючи до уваги той факт, що при оформленні договору оренди, як правило, до основної площі приміщення, що надається в оренду додаються площі загального користування (коридори, сходи, санвузли), розподілені пропорційно займаним орендарями приміщенням, для визначення потенційного валового доходу об'єкта оцінки приймається площа, що дорівнює загальній площі об'єкта.

Розрахунок потенційного валового доходу від надання об'єкта в оренду

Послідовність розрахунків:	
Загальна площа, що пропонується до оренди	20,2
Орендна плата, грн/кв.м.	58,00
Потенційний валовий дохід (нарік) всього $58,0 \times 20,2 \times 12$	14059,00

□ *Прогнозування дійсних валових доходів об'єкта (ДВД)*

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

З огляду на існуючий на ринку потенційний спад попиту на комерційні приміщення, можна прийняти рівень можливого незавантаження площ та потенційних втрат від невиконання умов сплати орендної плати до 2-го повних місяців на рік (16%).

$$\begin{aligned} \text{ДВД} &= \text{ПВД} - 16\%; \\ \text{ДВД} &= 14059 - (14059 \times 16/100) = 11810 \text{ грн.} \end{aligned}$$

□ *Аналіз і прогнозування витрат відповідно до їх структури за роками періоду прогнозування.*

I. Визначення величини необхідних капіталовкладень на проведення ремонту об'єкта:

Виходячи з прийнятої концепції визначення вартості, необхідною умовою доходного використання об'єкта, є проведення капітального ремонту будівлі та приміщень, тобто внесення додаткових інвестицій.

Враховуючи те, що орендодавцем об'єкта оцінки виступає Центральна районна лікарня, яка не планує вкладати додаткові інвестиції в ремонт орендованого приміщення, у зв'язку з недоліком бюджетного фінансування, оцінювачем не були враховані витрати на поточний ремонт приміщень, стан яких забезпечив би найбільш ефективне використання об'єкта оцінки у розмірі 5% від ДВД.

$$11810 \times 5/100 = 590 \text{ грн.}$$

II. Аналіз та розрахунок поточних операційних витрат по утриманню об'єкта:

Поточні операційні витрати - це періодичні щорічні витрати на утримання нерухомості, безпосередньо пов'язані з одержанням дійсного валового доходу. Поточні операційні витрати складаються з постійних та змінних витрат на майбутній рік.

Постійні операційні витрати не залежать від коефіцієнта завантаження площ і включають податки на майно, деякі елементи змінних витрат, що фактично є постійними:

$$\text{Адміністративні витрати до } 5\% \text{ ДВД. } (5/100 \times 11810 = 590 \text{ грн})$$

Змінні операційні витрати - це періодичні щорічні витрати, розмір яких залежить від завантаження площ. До найбільш типових змінних витрат відносяться комунальні та експлуатаційні витрати (електроенергія, водопровід, каналізація, газ, охорона, пожежна сигналізація, вивіз сміття і т.п.).

В даному випадку розглядається найбільш розповсюджений на ринку оренди офісних приміщень договір, на умовах, коли орендар сплачує встановлену власником майна орендну плату та всі змінні комунальні експлуатаційні витрати, а власник майна несе постійні витрати у вигляді податків.

□ *Визначення чистих операційних доходів об'єкта*

Чистий операційний дохід визначено як дійсний валовий дохід, що скоригований на суму податків, що сплачуються у випадках отримання доходу від передачі нерухомості в оренду відповідно до законодавства, та витрат на утримання цієї нерухомості, що покриваються власником як орендодавцем за рахунок валових надходжень від орендної плати.

$$\text{ЧОД} = 11810 - 590 - 590 = 10630 \text{ грн.}$$

*Фізична особа-підприємець Антипова І.М.
84401 Донецька обл. м.Красний Лиман вул.Горького, б.40*

□ *Визначення ставки дисконту*

Ставка дисконту – норма доходу, яка використовується для переведення грошових сум, що очікуються (будуть сплачені або отримані) в майбутньому, в їх поточну вартість. Норма доходу, що вимагається інвесторами, завжди залежить від рівня ризику, тобто ступеня невизначеності у відношенні можливих втрат, а також від доходності альтернативних варіантів інвестування.

Для визначення поточної вартості прогнозованих грошових надходжень визначається коефіцієнт дисконтування. Під коефіцієнтом дисконтування розуміється коефіцієнт зв'язку між теперішньою і номінальною вартістю грошових потоків. У формалізованому вигляді взаємозв'язок між ставкою дисконтування та коефіцієнтом дисконтування можна представити в наступному вигляді:

$$R = 1 / (1+i)^n, \text{ де}$$

R – коефіцієнт дисконтування;

i – необхідна інвестору ставка дисконту (норма прибутку);

n – число періодів;

Ставка дисконтування, що використовується для приведення грошового потоку з точки зору власного капіталу у теперішню вартість, в умовах України, визначається за методом кумулятивної побудови (методом підсумування).

Суть даного методу, полягає в тому, що до без ризикової ставки доходу додаються компенсаційні премії за додатковий ризик, пов'язаний із капіталовкладеннями в даний об'єкт у порівнянні з альтернативними безризиковими інвестиціями. Даний метод дозволяє врахувати аналітику величини безризикової складової а різноманітних надбавок за ризик, притаманний існуючим умовам здійснення конкретного бізнесу. Безризикова ставка доходу є тією точкою відліку, до якої додаються всі можливі ринкові премії, характерні для вкладень у об'єкт, що оцінюється.

I. Визначення безризикової ставки:

Для визначення безризикової ставки, в умовах України, найбільш доцільно використовувати ставку по короткострокових депозитних внесках у вільноконвертованій валюті в провідних комерційних банках України. Номінальна ставка доходу по депозитних внесках юридичних осіб у найбільш надійних банках, в залежності від умов та розмірів внесків, знаходиться в межах на дату оцінки 10% відсотків річних. Слід зазначити, вказана безризикова ставка враховує також і ризик країни, тобто додатковий ризик вкладень в Україну, як країни з нестабільної політико-економічною ситуацією. Таким чином виходячи з вищезазначеного, величина безризикової ставки прийнята на рівні 10%.

II. Визначення величин компенсацій ризиків, яким піддаються кошти вкладені в об'єкт:

- компенсація інвестиційного менеджменту. Вкладення капіталу в нерухомість є більш ризикованим бо вимагає додаткових зусиль власника (вибір варіанта фінансування, відстеження ринку, ухвалення рішення про продаж чи утримання об'єкта нерухомості, робота з податковими органами і т.п.), що повинно компенсуватися шляхом включення в базову ставку компенсації інвестиційного менеджменту (необхідності в компетентному керуванні інвестиціями). Обрана схема експлуатації об'єкта не припускає значних зусиль із боку адміністрації власника або рівня кваліфікації адміністрації, який не відрізняється істотно від середнього, тому для оцінюваного об'єкта компенсація прийнята на рівні **1,0 %**;

- компенсація розходжень у ліквідності вкладень. Об'єкти нерухомості і створені на їх базі підприємства, на відміну від банківських вкладів не можуть бути терміново звернені в гроші без істотних витрат вартості й у короткі терміни. Цей фактор

враховується ставкою компенсації за низьку ліквідність об'єктів нерухомості та приймається на рівні 1,0 %;

- компенсація специфічних ризиків. В інвестування капіталу в об'єкти нерухомості сполучені зі специфічними ризиками, що властиві тому чи іншому об'єкту. В даному випадку для отримання оцінюваними приміщеннями ринкових якостей об'єкт потребує ремонту, що відповідно несе за собою додаткові суттєві фактори невизначеності та ризику для потенційного інвестора (вище середнього), що враховується в загальній ставці дисконтування на рівні 2,0 %;

- компенсація розходжень в умовах вкладень. Компенсація за ризик, пов'язаний із різноманітними умовами вкладень, встановлюється в зв'язку з тим, що термін вкладень у будь який об'єкт нерухомості незрівнянно перевищують терміни банківських депозитів, прийнятих для порівняння, а відповідно і вище процентний ризик вкладення. В даному випадку об'єкт оцінки не можливо віднести до короткострокових інвестицій, що говорить про достатньо високий рівень даного ризику, що визначено на рівні 2,0%;

На підставі вищезазначеного, загальна базова ставка дисконту для оцінюваних приміщень буде дорівнювати:

Компоненти ставки дисконтування	Показники
Безризикова процентна ставка	10 %
Компенсація на управління інвестиціями	1,0 %
Компенсація на ліквідність	1,0%
Компенсація розходжень в умовах вкладень	2,0%
Компенсація специфічних ризиків	2,0%
Ставка дисконтування	16%

Визначення вартості об'єкта оцінки доходним підходом.

$$C = \text{ЧОД} / R;$$

$$C = 10630 / 0,16 = 66000,0 \text{ грн.}$$

Резюме: вартість нежитлового вбудованого приміщення загальною площею 20,0 кв.м, розташованого за адресою: м. Лиман, вул. Незалежності буд64а, розрахованого доходним підходом становить:

66000 гривень без ПДВ (Шістдесят шість тисяч гривень).

8. ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ

Цей підхід засновано згідно з принципом заміщення, який зазначає, що при наявності декількох товарів або послуг схожої придатності той із них, який має найнижчу вартість, користується найбільшим попитом та має найбільше розповсюдження.

Розрахунок вартості будівель та споруд

Згідно із порівняльним підходом вартість об'єкту нерухомості визначається вартістю нещодавніх угод купівлі-продажу схожих за своїми властивостями (порівняльних) об'єктів, після застосування до цієї вартості коригування, які компенсують відмінності між нерухомістю, що оцінюється та порівнюється.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

*Фізична особа-підприсмець Антипова І.М.
84401 Донецька обл. м.Красний Лиман вул.Горького, б.40*

- збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;
- вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірної наявної інформації;
- зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючи поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманих результатів розрахунку.

На стадії збирання інформації не завжди можна отримати відомості про реальну вартість купівлі-продажу об'єктів-аналогів через конфіденційність відомостей про умови продажу та реальну вартість об'єкта.

Таким чином, при порівнювальному аналізі вартості об'єкта береться до уваги вартість продажів.

Оскільки відомості про фактично проведені угоди відсутні, нами був застосований метод двоетапного визначення справедливої вартості.

Через відсутність цивілізованого ринку нерухомості, у тому числі і промислового, використання порівнювального підходу у класичному вигляді досить складно.

Підхід ґрунтується на пропозиції про те, що початкова вартість об'єкта, що виставляється на ринку, у процесі експозиції та наступного торгу з покупцем буде трохи знижена.

Визначення початкової вартості засновано на аналізі вартості найбільш порівнянних об'єктів. Головна мета – визначення максимальної вартості, за яку об'єкт може бути виставлений на ринок, і яка при цьому не виявиться такою високою, щоб потенційний покупець втратив цікавість до об'єкта з самого початку.

Визначення дисконту трансакції (зміна на торг) – найбільш вірогідного обсягу знижки у процесі торгу.

У цьому випадку виконується порівняння об'єктів, які можуть приносити дохід у середовищі умовно подібного бізнесу. Під умовно подібним бізнесом варто розуміти господарську діяльність підприємства з приблизно однаковим рівнем рентабельності. Можливо такий підхід утримує в собі ряд припущень, які при цивілізованих ринкових відносинах не зовсім коректні, але при перехідному періоді вони дозволяють з достатнім ступенем достовірності прогнозувати ймовірну вартість нестандартних об'єктів.

На цей час інформація про пропозицію подібних об'єктів у м. Лиман використовувалась згідно з відомостями газет «Відомості приватизації». На період оцінки на ринку пропонуються об'єкти, вартість яких можна зіставити за своїми характеристиками з об'єктом оцінки.

У якості аналогів оцінювачем були підібрані об'єкти нерухомості, які наведені у наступній таблиці

№ з/п	Місцезнаходження об'єктів продажу	Площа, що пропонується до продажу кв.м	Ціна продаж, грн	Ціна грн./кв.м	Загальна характеристика об'єкту
1	м.Мирноград вул..Гірнична,2	30,3	110000	3630	Нежитлові вбудовані приміщення першого поверху адмінбудівлі, офіс, послуги, технічний стан добрий (Відомості приватизації №27 від 03.07.2019)
2	м.Словянськ вул..	11,12			Нежитлові вбудовані приміщення

	Батюка,19		55900	5027	другого поверху учбового закладу,,офіс, послуги,технічний стан добрий (Відомості приватизації №26 від 26.06.2019)
3	м.Слов'янськ, вул..Центральна,27	55,2	199038	3606	Нежитлові вбудовані приміщення першого поверху учбового закладу, буфет,технічний стан добрий (Відомості приватизації №23 від 05.06.2019)
4	м. Слов'янськ вул..Центральна,41	12,0	40100	3342	Нежитлові вбудовані приміщення першого поверху учбового закладу ,буфет, технічний стан добрий, (Відомості приватизації №22 від 28.05.2019)

Для визначення ринкової вартості одного квадратного метра об'єкта оцінки, необхідно провести коригування, отриманої у результаті аналізу вартості пропонування на коригуючи коефіцієнти приведення.

Визначення коефіцієнтів коригування

1.Коригування на місце розташування:

Головним фактором у місці розташуванні є престижність. Об'єкти-аналоги №1-4 розташовані у Слов'янську, Мирнограді коригуємо на -0,90%.

2.Коригування на площу об'єкта:

Площа об'єктів-аналогів№1-4 значно не відрізняються від об'єкта оцінки за площею, тому вартість не коригуємо.

3.Коригування на стан об'єкта:

Стан об'єктів – аналогів №1-4 не відрізняється від оцінюваного об'єкта, тому коригування не здійснюємо.

4.Коригування на функціональність:

Об'єкти – аналоги №1-2 схожі за функціональним призначенням, коефіцієнт не коригуємо, аналоги №3-4 – буфет, коригуємо на -5,0%.

5.Коригування на час пропозиції до продажу:

Об'єкти-аналоги продаються на протязі двох останніх місяців , тому коригування вважаємо недоцільним.

6.Коригування на торг:

Об'єкти-аналоги №1-4 аукціон, коефіцієнт на торг не застосовуємо.

У тій мірі, в якій оцінюваний об'єкт відрізняється від порівнянних у вартості останніх, необхідно здійснити коригування, у тому, щоб визначити за якою ціною вони були б продані, якби мали такі ж основні характеристики, що і оцінюваний об'єкт.

№ з/п	Найменування коригувань	Об'єкт№1	Об'єкт№2	Об'єкт№3	Об'єкт№4	Середня ціна
1	Ціна продажу грн.,кв.м	3630	5027	3606	3342	3900
2	Коригування на місце розташування	0,90	0,90	0,90	0,90	
3	Вартість після коригування	3267	4524	3245	3008	
4	Коригування на площу об'єкта	1,00	1,00	1,00	1,00	
5	Вартість після коригування	3267	4524	3245	3008	
6	Коригування на стан об'єкта	1,00	1,00	1,00	1,00	
7	Вартість після коригування	3267	4524	3245	3008	

8	Коригування на функціональність	1,00	1,00	0,95	0,95	
9	Вартість після коригування	3267	4524	3083	2857	
10	Коригування на час пропозиції до продажу	1,00	1,00	1,00	1,00	
11	Вартість після коригування	3267	4524	3083	2857	
12	Коригування на торг	1,00	1,00	1,00	1,00	
13	Вартість після коригування	3267	4524	3083	2857	3433

Таким чином, виходячи з наведених у таблиці даних, середня вартість 1 кв.м. нежитлової будівлі, що подібна оцінюваній, складає 3433,0 гривень за квадратний метр.

$$(3267+4524+3083+2857):4=3433,0$$

Вартість оцінюваної нежитлової будівлі дорівнює:

$$C = 3433,0 \cdot 20,2 = 69000,0 \text{ гривень.}$$

Резюме: вартість нежитлового вбудованого приміщення загальною площею 20,2 кв.м, які розташоване за адресою: м. Лиман, вул. .Незалежності,б 64а, розрахованого порівняним підходом становить:

69000 гривень без ПДВ (Шістдесят дев'ять тисяч гривень)

9. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

При оцінці у відповідності з загальноприйнятими нормами були проаналізовані витратний, порівняльний та доходний підходи. Результати, одержані за допомогою використаних підходів оцінки, мають деяку розбіжність значень, що на погляд Оцінювача, є цілком закономірним.

- ✓ доходний підхід – 66000гривень;
- ✓ порівняльний підхід -69000 гривень.

Для того, щоб дати по можливості більш чітку і однозначну відповідь відносно величини вартості об'єкта, проведено підсумкове узгодження величин вартості на основі значень, одержаних при використанні різних підходів. При визначенні дійсного значення ринкової вартості об'єкта Оцінювач керувався насамперед метою оцінки, а також кількістю та якістю вихідної інформації наявної по кожному підходу.

Порівняльний підхід дає найбільш об'єктивну основу для висновку ринкової вартості оцінюваної нерухомості. Перевага цього підходу полягає в його здатності враховувати реакцію продавців та покупців на кон'юктуру ринку, що склалася. Недолік підходу полягає в тому, що практично неможливо знайти два повністю ідентичних об'єкта, а відмінності між ними не завжди можна з достатньою точністю вираховувати, та кількісно оцінити. При цьому необхідно позначити, що використання порівняльного підходу найбільш приєвбливе, коли наявна достатня та надійна ринкова інформація про зіставні угоди.

У рамках доходного підходу була одержана вартість об'єкта, яка віддзеркалює уявлення та перспективи потенційного інвестора про об'єкт як джерело отримання доходу, та відображає існуючий безпосередній зв'язок між розміром інвестицій і перевагами від комерційного використання об'єкта. Доходний підхід якнайбільше відповідає меті даної

оцінки, та отриманню прибутку від використання об'єкта оцінки, тому ринкова вартість об'єкта оцінки.

Основним недоліком дохідного підходу на відміну від порівняльного підходу є використання під час розрахунку вартості прогнозних показників доходів та витрат.

Оцінювач вважає результат, отриманий на основі порівняльного підходу більш достовірним, та визначальним в процесі узгодження одержаних показників при визначенні ринкової вартості об'єкта.

10. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Після розгляду усіх факторів і допущень і присвоєння порівняльному підходу найбільшої ваги, зроблений висновок, що ринкова вартість об'єкта оцінки станом на 20.10.2019 року складає:

1. Ринкова вартість вбудованого нежитлового приміщення, загальною площею 20,2 кв. м, розташованого за адресою: м. Лиман вул. Незалежності, б.64а складає:
66000 гривень
(Шістдесят шість тисяч гривень, без урахування ПДВ.)

Оцінювач “

” Антипова І.М.

СЕРТИФІКАЦІЯ

Я, що підписалася нижче, засвідчую, що відповідно до проведеного аналізу:

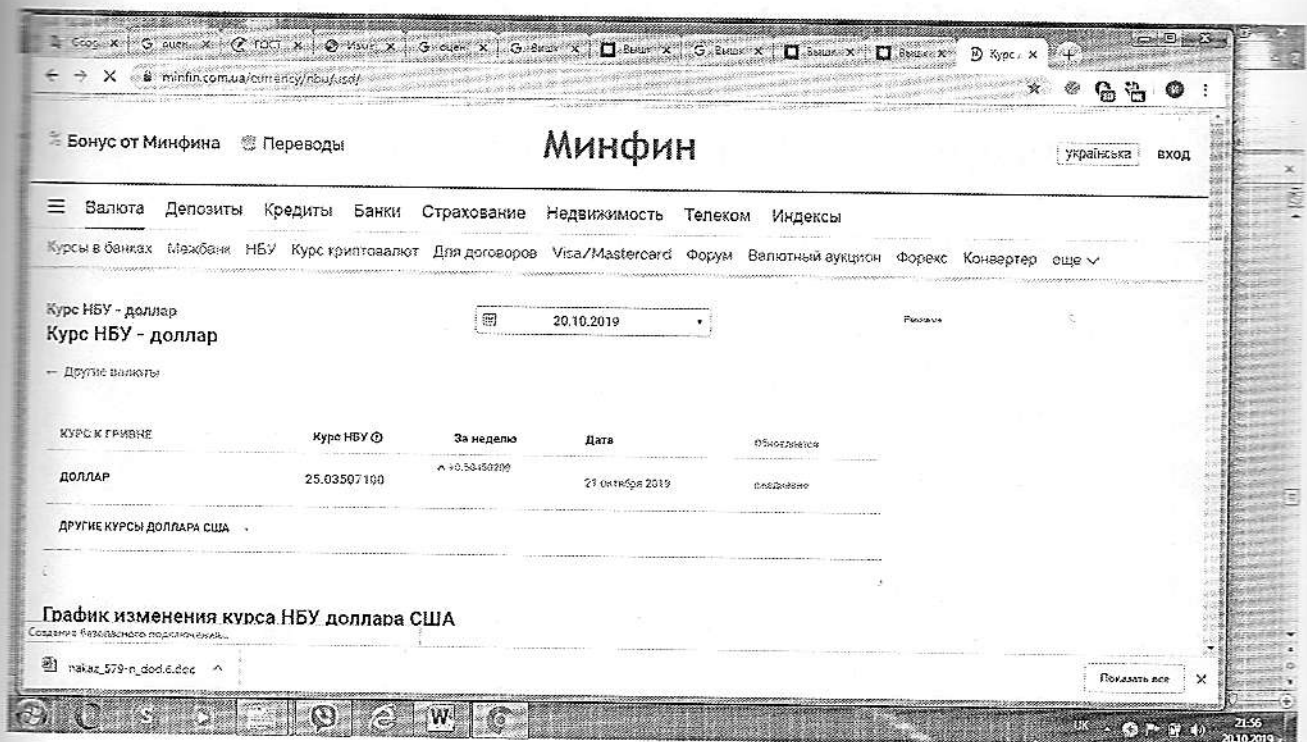
- викладені в даному Звіті факти відповідають дійсності;
- виконаний аналіз, висловлені думки і отримані висновки дійсні виключно в межах обумовлених в даному Звіті припущень і обмежуючих умов та є нашою персональною неупередженою думкою;
- я не маю ні в теперішньому, ні в майбутньому часі якого-небудь інтересу в об'єкті оцінки, що є предметом даного Звіту;
- моя винагорода ні в якій мірі не пов'язана з оголошенням заздалегідь обумовленої вартості, або тенденції у визначенні вартості на користь замовника, з досягненням заздалегідь обумовленого результату або з подальшими подіями;
- завдання на оцінку не засновувалося на вимозі визначення обумовленої ціни або схваленні кредиту;
- я засвідчую, що відповідно до даних, що приведені в Звіті аналіз, думки і висновки отримані, а сам Звіт складений відповідно до вимог норм Кодексу етики і Єдиних професійних стандартів оцінки Українського товариства оцінювачів;
- наведена оцінка була виконана з урахуванням всіх обмежувальних умов і передумов, накладених специфікою початкової задачі. Такого роду обмеження впливали на аналіз, думки і висновки, викладені в Звіті.
- у особи, що підписала цей Звіт, не було особистої зацікавленості або будь якої упередженості в методі до оцінки об'єкта, що розглядається в наведеному Звіті, або відносно сторін, що мають до нього відношення.

Оцінювач



Антипова І.М.

ДОДАТКИ





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 2.9.2008 № 6273

Відомо Антиповій Ірині Миколаївні на листівка кваліфікаційного оцінювача від 20.09.2008 МФ № 6273, виконаного Фондом державного майна України спільно з Харківським центром науково-технічної та економічної інформації, та відомо про те, що її зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав на законних підставах.

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі:

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

☐ 1.2. Оцінка машин, обладнання.

☐ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.

☒ 1.4. Оцінка літальних апаратів.

☒ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.

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

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

2. Оцінка діючих чинних повноважень, прав, інших повноважень, майнових прав та майнових інтересів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

☒ 2.1. Оцінка чинних майнових повноважень, прав, інших повноважень, майнових прав та майнових інтересів (форм оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).

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

Підписано



ЗГІДНО
З ОРИГІНАЛОМ

Фонд державного майна
України



Харківський центр
науково-технічної та економічної
інформації

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 6273

«20» вересня 2008 року

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

Голова
Фонду державного майна
України


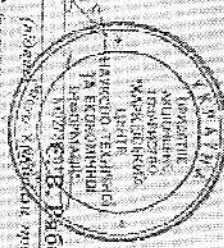
М.П. Семеник-Самсоненко /

БЕЗСТРОКОВЕ

М.П.

Директор
Харківського центру науково-технічної
та економічної інформації

С. В. Рябов /

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ		ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ"	
ПОСВІДЧЕННЯ		ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА	
МФ № 3066-11К		"31" серпня 2018 року	
Виконав: <u>Антиповий Ірині Миколайівні</u>		Підписав: <u>С.В. Давидов</u>	
<p>про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямком оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі та спеціалізації в межах напрямку: 1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них", 1.2 "Оцінка машин і обладнання", 1.3 "Оцінка коштів транспортних засобів", 1.7 "Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до коштів, обладнання, коштів транспортних засобів, літаючих апаратів, суднових засобів, та тих, що становлять культурну цінність".</p> <p>Це посвідчення є першою частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та діє на протязі двох річних періодів з дати його видачі.</p>			
Голова Експертної комісії		Директор ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ХАРКІВСЬКИЙ ЦЕНТР НАУКОВО-ТЕХНІЧНОЇ ТА ЕКОНОМІЧНОЇ ІНФОРМАЦІЇ"	
			
С.В. Давидов Підписав		С.В. Давидов Підписав	

<http://www.spfu.gov.ua/ua/documents>

ОГЛОШЕННЯ ОРИЕНТАЦІЯ – Регіонального відділення Фонду на ДОНЕЦЬКІЙ ОБЛАСТІ про намір передати в оренду об'єкти державного майна, щодо яких надійшли заяви									
№	Назва оренди	Власник/орендодавець	Вид оренди	Розмір орендної плати	Місцезнаходження	Площа	Вартість майна за м.кв. загальної площі, грн	Термін оренди	Мета використання
1	Міжгосподарська оренда приміщення	ДП «Донецький регіональний фонд» (с/д: 61000, м.Донецьк, вул.Степова, 10000)	Прямона	10000	Донецьк, м.Степова, вул.Степова, 10000	10000	10000	2 роки 11 місяців	Розміщення суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність у сфері торгівлі, громадського харчування, оренди нерухомості
2	Міжгосподарська оренда приміщення	ДП «Донецький регіональний фонд» (с/д: 61000, м.Донецьк, вул.Степова, 10000)	Прямона	10000	Донецьк, м.Степова, вул.Степова, 10000	10000	10000	2 роки 11 місяців	Розміщення суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність у сфері торгівлі, громадського харчування, оренди нерухомості
3	Міжгосподарська оренда приміщення	ДП «Донецький регіональний фонд» (с/д: 61000, м.Донецьк, вул.Степова, 10000)	Прямона	10000	Донецьк, м.Степова, вул.Степова, 10000	10000	10000	2 роки 11 місяців	Розміщення суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність у сфері торгівлі, громадського харчування, оренди нерухомості

Заявки про оренду зазначених об'єктів приймаються протягом діючого робочого дня після публікування оголошення за адресою: 61007, м.Донецьк, вул.Троїцький, 1. Регіональний відділення Фонду на ДОНЕЦЬКІЙ ОБЛАСТІ. Заявки подаються в сканованому вигляді з зазначенням назви об'єкта оренди та місцезнаходження об'єкта оренди. У разі надання заяви – більше заяв на один об'єкт оренди орієнтовано на право його оренди відмовляти до вибору однієї з заяв. Заявки, що надійшли після закінчення терміну прийняття заявок, не розглядаються.

ОГЛОШЕННЯ ОРИЕНТАЦІЯ – Регіонального відділення Фонду на ЖИТОМІРСЬКІЙ ОБЛАСТІ про намір передати в оренду об'єкти державного майна, щодо яких надійшли заяви

№ 27 (1255) 3 липня 2019 року

<http://www.spfu.gov.ua/userfiles/pdf/1-16-vidomosti-n-26-1254-13914.pdf>

ОГЛОШЕННЯ ОРИЕНТАЦІЯ – Регіонального відділення Фонду на ДОНЕЦЬКІЙ ОБЛАСТІ про намір передати в оренду об'єкти державного майна, щодо яких надійшли заяви									
№	Назва оренди	Власник/орендодавець	Вид оренди	Розмір орендної плати	Місцезнаходження	Площа	Вартість майна за м.кв. загальної площі, грн	Термін оренди	Мета використання
1	Міжгосподарська оренда приміщення	ДП «Донецький регіональний фонд» (с/д: 61000, м.Донецьк, вул.Степова, 10000)	Прямона	10000	Донецьк, м.Степова, вул.Степова, 10000	10000	10000	2 роки 11 місяців	Розміщення суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність у сфері торгівлі, громадського харчування, оренди нерухомості
2	Міжгосподарська оренда приміщення	ДП «Донецький регіональний фонд» (с/д: 61000, м.Донецьк, вул.Степова, 10000)	Прямона	10000	Донецьк, м.Степова, вул.Степова, 10000	10000	10000	2 роки 11 місяців	Розміщення суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність у сфері торгівлі, громадського харчування, оренди нерухомості
3	Міжгосподарська оренда приміщення	ДП «Донецький регіональний фонд» (с/д: 61000, м.Донецьк, вул.Степова, 10000)	Прямона	10000	Донецьк, м.Степова, вул.Степова, 10000	10000	10000	2 роки 11 місяців	Розміщення суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність у сфері торгівлі, громадського харчування, оренди нерухомості

Заявки про оренду зазначених об'єктів приймаються протягом діючого робочого дня після публікування оголошення за адресою: 61007, м.Донецьк, вул.Троїцький, 1. Регіональний відділення Фонду на ДОНЕЦЬКІЙ ОБЛАСТІ. Заявки подаються в сканованому вигляді з зазначенням назви об'єкта оренди та місцезнаходження об'єкта оренди. У разі надання заяви – більше заяв на один об'єкт оренди орієнтовано на право його оренди відмовляти до вибору однієї з заяв. Заявки, що надійшли після закінчення терміну прийняття заявок, не розглядаються.

ОГЛОШЕННЯ ОРИЕНТАЦІЯ – Регіонального відділення Фонду на ЖИТОМІРСЬКІЙ ОБЛАСТІ про намір передати в оренду об'єкти державного майна, щодо яких надійшли заяви

№ 27 (1255) 3 липня 2019 року

<http://www.spfu.gov.ua/userfiles/pdf/1-32-vidomosti-n-23-1251-13850.pdf>

Фізична особа-підприсемець Антипова І.М.
84401 Донецька обл. м.Красний Лиман вул.Горького, б.40

[illegible]

<http://www.spfu.gov.ua/userfiles/pdf/1-16-vidomosti-n-22-1250-13834.pdf>

[illegible]

<https://www.olx.ua/obyavlenie/sdam-v-arendu-IDF1E4F.html#d110df99e2>

Сдам в аренду
Красный Лиман, Донецкая область, Лычанский район · 8 Спальных мест с мобильного · в 11:53, 9 сентября 2019, Номер объявления: 610988713

3 900 грн.

Написать автору
380 956 755223

Красный Лиман, Донецкая область, Лычанский район
Показать на карте

Юлия
на OLX с апр. 2018

Другие объявления автора

Без комиссии	Без комиссии	Готов сотрудничать с риэлторами	Готов сотрудничать с риэлторами
Расположение	Жилый дом	Тип недвижимости	Офисные помещения
Этажность	9	Общая площадь	30 м²

Сдам в аренду помещения. Есть также свободные 50 и 30 метров, а также 80 м²

← Предыдущее объявление · Следующее объявление

19. Соплатить 9 · Подтвердить

Этот сайт использует cookies. Вы можете изменить настройки cookies в своем браузере. Узнать больше

Вы можете изменить рекламные настройки / для партнеров (OLX.ua)

Помнить и Закрыть

<https://www.olx.ua/obyavlenie/arenda-ofisnyh-pomescheniy-ID1czQE.html#9321664454>

Аренда офисных помещений
ул.Орданикидзе (О.Тюско), 10, площадь офисов от 24 кв.м. Удобная автомобильная развязка, место для парковки автомобилей, близкое расположение предприятий общепита. Коммунальные платежи выставляются отдельно: электроэнергия по счетчику, теплоэнергия в зимний период. В здании есть зал для проведения конференций.

85 грн.

Написать автору
095 465 1483

Киевская область
Показать на карте

Ольга Алексеевна
на OLX с июня 2016

Другие объявления автора

Без комиссии	Готов сотрудничать с риэлторами	Расстояние до ближайшего города	В городе
Для совместной аренды	Расстояние до ближайшего города	Этажность	4
Тип недвижимости	Офисные помещения	Отопление	Централизованное
Общая площадь	24 м²	Инфраструктура (по 500 метров)	Шоссе, трасса, Станция

Аренда офисных помещений по адресу: ул.Орданикидзе (О.Тюско), 10, площадь офисов от 24 кв.м. Удобная автомобильная развязка, место для парковки автомобилей, близкое расположение предприятий общепита. Коммунальные платежи выставляются отдельно: электроэнергия по счетчику, теплоэнергия в зимний период. В здании есть зал для проведения конференций.

19. Соплатить 9 · Подтвердить

Этот сайт использует cookies. Вы можете изменить настройки cookies в своем браузере. Узнать больше

Вы можете изменить рекламные настройки / для партнеров (OLX.ua)

Помнить и Закрыть

<https://www.olx.ua/obyavlenie/sdam-v-arendu-IDETTS1.html#9321664454>

10 грн.

Написать автору

390 664 573635

Лисичанск, Луганская область
Показать на карте

Екатерина
чл. OLX с апр. 2019

Другие объявления автора

Другие объявления автора

Сдам в аренду
10 грн.

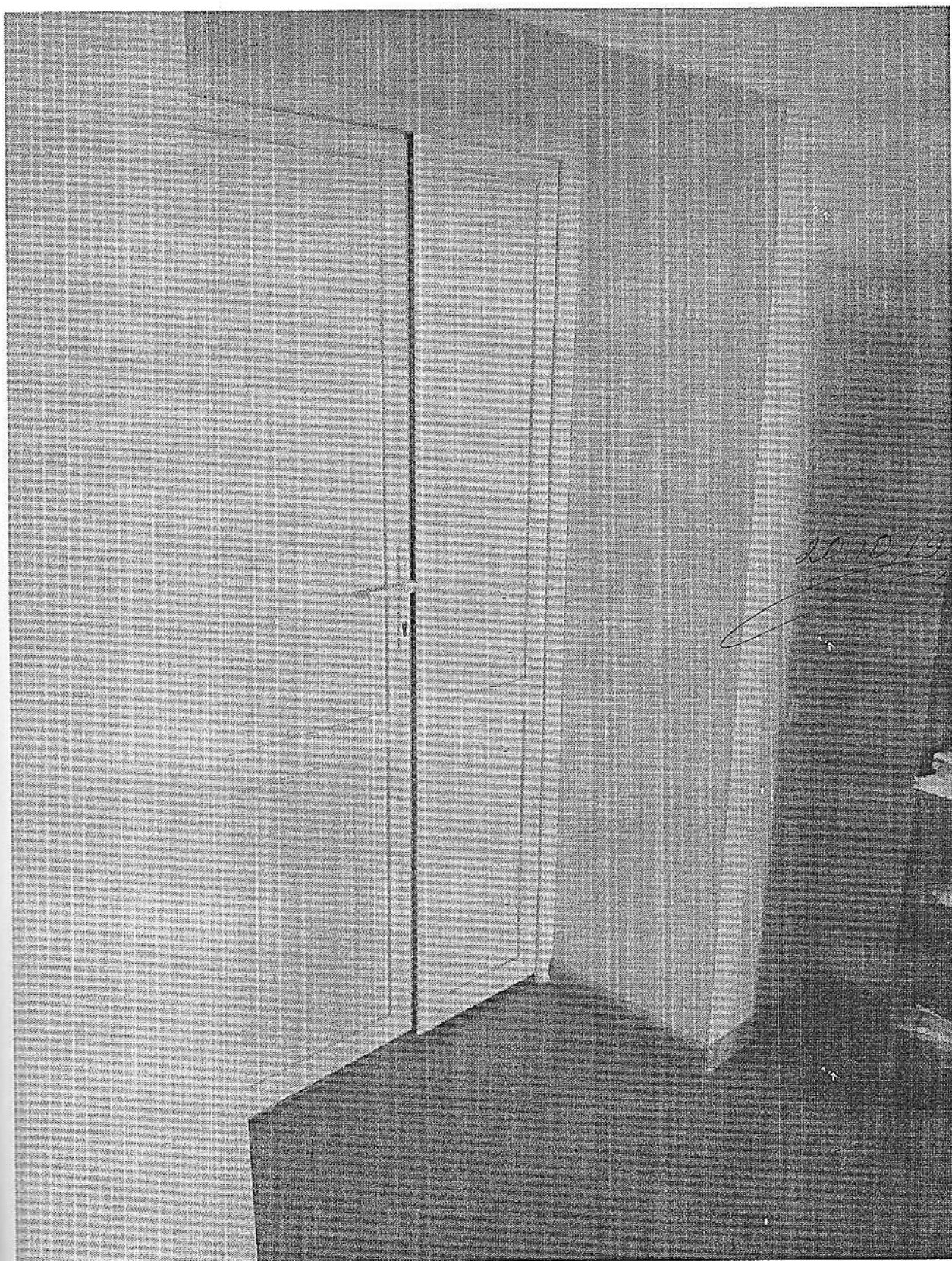
Сдам в аренду
3 500 грн.

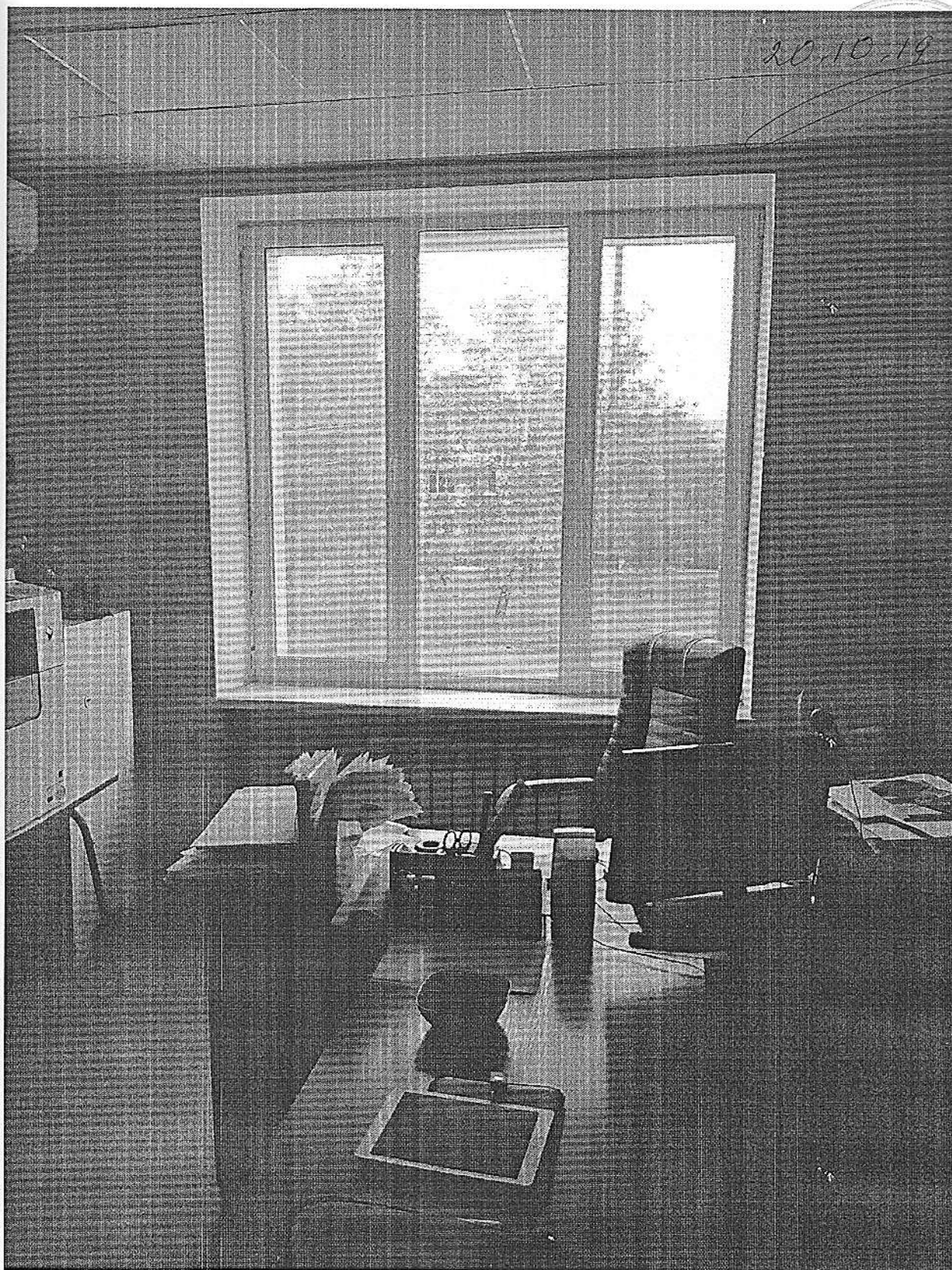
Сдам в аренду
10 грн.

Сдам в аренду помещение, с прилегающей территорией
г. Лисичанск (бывший автовокзал)
Цена договорная
Тел: 664 - Пожметь номер -

АВТОСТАНЦИЯ

<https://www.abc.ua/jim/merch/W3U/>

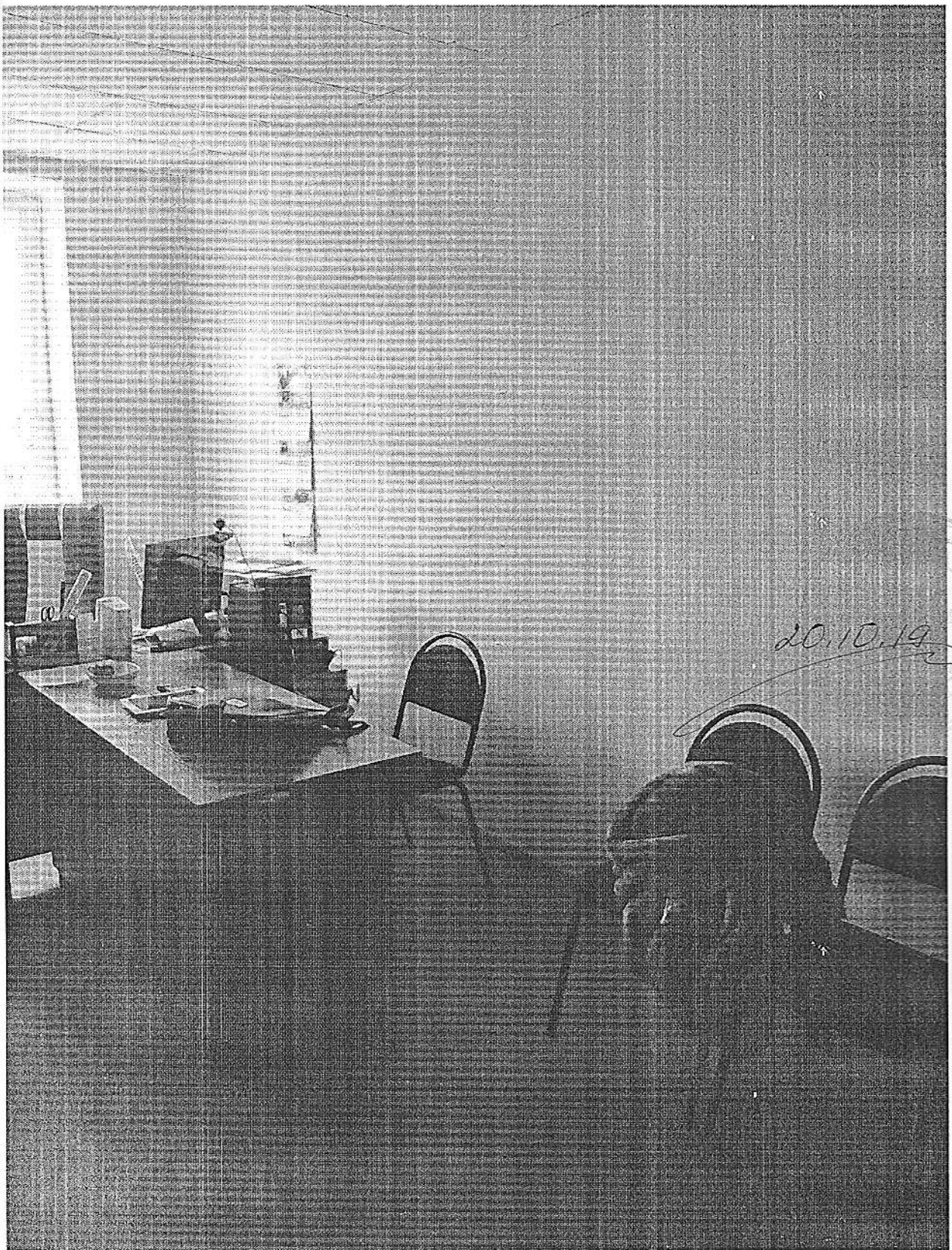




Фізична особа-підристець Антипова І.М.
84401 Донецька обл. м.Красний Лиман вул..Горького, б.40



Фізична особа-підприсмець Антипова І.М.
84401 Донецька обл. м.Красний Лиман вул.Горького, б.40





МОЗ УКРАЇНИ

**КОМУНАЛЬНЕ НЕКОМЕРЦІЙНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«ЦЕНТР ПЕРВИННОЇ МЕДИКО-САНІТАРНОЇ ДОПОМОГИ»
ЛИМАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ**

84401, Донецька обл., м. Лиман, вул. Незалежності, 64 А, тел.- факс (06261) 4-12-75

Від 30.09.2019 № 767-0

Фізичній особі-підприємцю
Антиповій І.М.

Просимо Вас провести незалежну оцінку вбудованого нежитлового приміщення площею 20,2 кв.м., що розташоване на другому поверсі будівлі, яке знаходиться на балансі КНП «ЦПМСД» Лиманської міської ради, за адресою: м. Лиман, вул. Незалежності, 64 А. Для передачі в оренду. Оцінку провести станом на 01.10.2019 року.

Головний лікар

Ю.М. Чалий

Головний бухгалтер

І.О. Шилова



Комунальне
підприємство

"БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ"

84122, Україна, Донецька обл., м. Слов'янськ, вул. Юн. Комунарів, 60

Область

Донецька

Інвентаризаційна
справа №

10-1211

Район

Ресурсний №

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ на нежитлові будівлі та споруди

(призначення)

64

вулиця Фрунзе
місто Красний Лиман

Власник
(юридична, фізична особа)

Розмір частки
власності

Краснолиманський центр первинної медико-санітарної
допомоги ім. М.І.Лядукіна

Паспорт виготовлено за станом на
11.11.2012

Складено

/ підпис, прізвище

Шенілова Л.В.

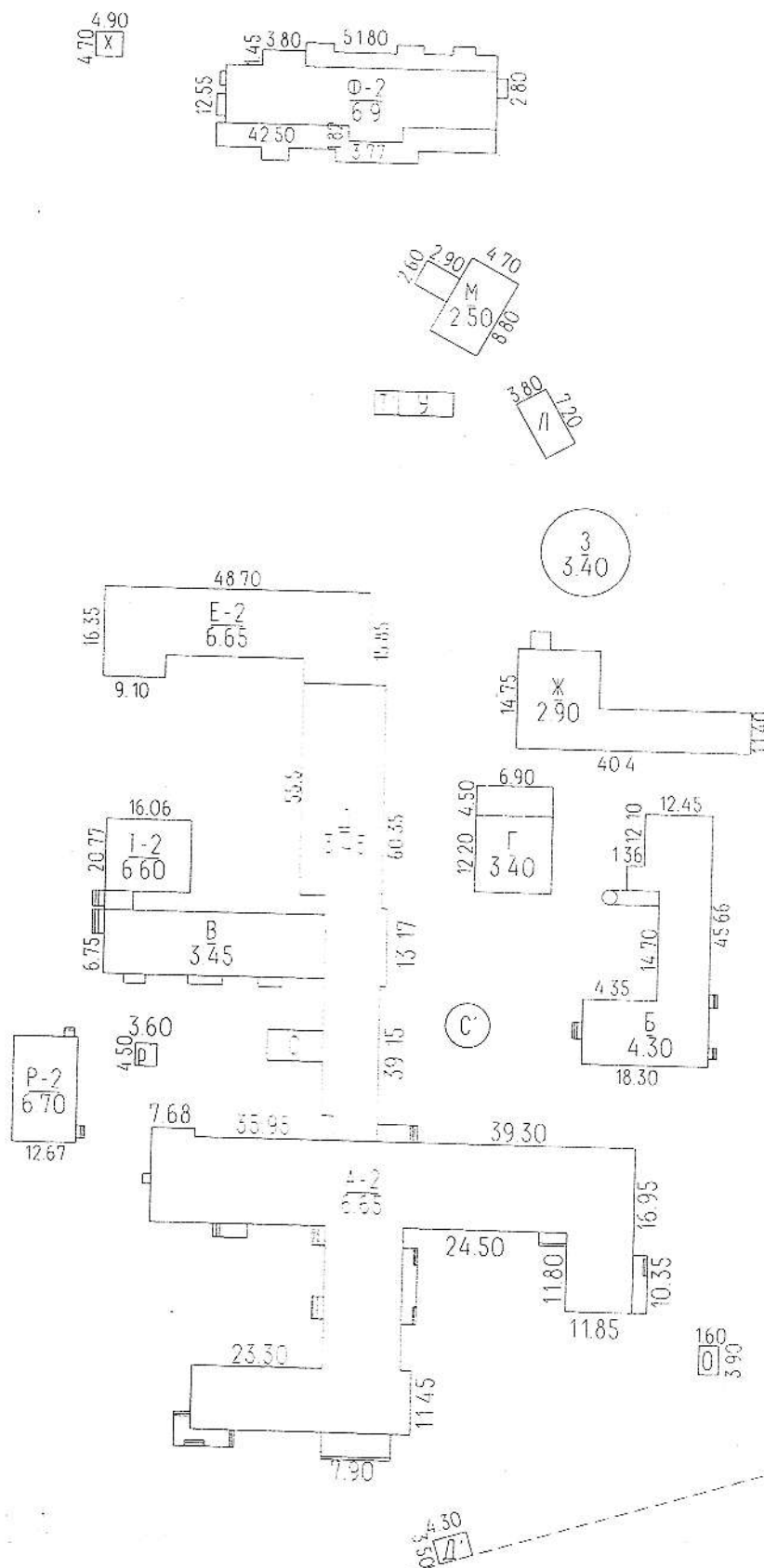
Директор КП "БТІ"

Бондаренко В.В.

/ підпис, прізвище

М.П.

СХЕМАТИЧНИЙ ПЛАН
м.Красний Лиман вул.Фрунзе 64



вул.Фрунзе №64

Дата:10.04.2002р.

Виконав: Смородина
 Перевірив: Грязен
 Директор: Бондаренко В.В.
 3 ориг.вірно Романюк А.А., Лукьянчук А.С. 16.06.2012

Додаток 2.2
до Інструкції про порядок проведення
технічної інвентаризації
об'єктів нерухомого майна

ПЛАН БУДІВЛИ вулиця Фрунзе місто Красний Луч

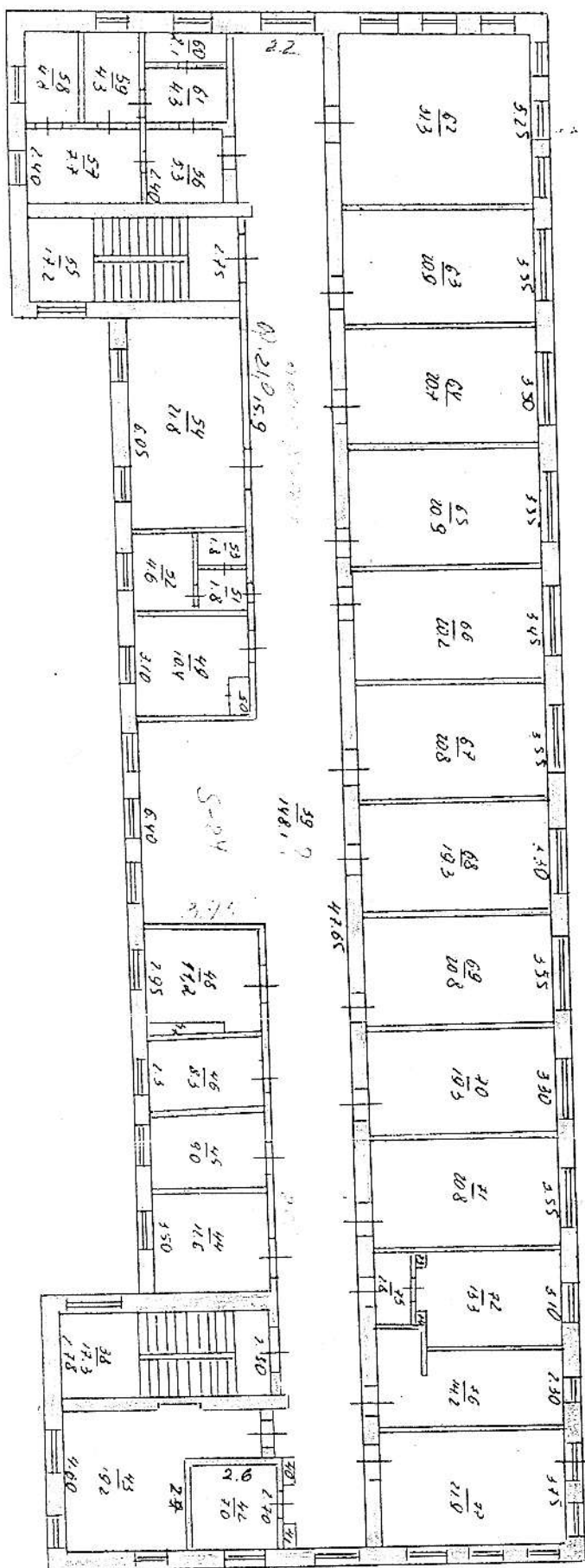
буд. №

64

лит. "Б-2"

Масштаб 1:200

2 поверх



Адреса Донецька обл., місто Красний Лиман, вул. Фрунзе №64

Літер	Назва об'єкта	рік побудови	Опис основних конструктивних елементів										Інженерне обладнання				Розрахункова висота будівлі НВ (м)	Площа основи Соchn. (кв.м)	Об'єм (куб.м)	Вартість заміщення (грн.)	% фіз. зносу	інвентаризаційна вартість (грн.)
			фундамент	стіни	переkritтя	покрівля	підлога	сходи	електрика	водопровід	каналізація	газовий	опалення	вид								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	20	21			
A-2	Головний корпус	1963	бут	цегла	залізобетон	шифер	лінол, паркет, плитка	залізобетонні марші	€	€	€		водяне	6.65	2147.0	14278						
A'	підвал			цегла	залізобетон			бетон	€					2.30	(672.0)	1546						
а	ганок													27.9								
а1	ганок													12.1								
а2	ганок													36.6								
а3	прибудова		бетон	низ-цегла, верх-мат. / пласт. / склянка	дерев'яно, підвішено на кріпінні	металопрофіль	бетон		€					3.5	21.3	75						
а4	ганок														16.5							
а5	пандус														12.5							
а6	ганок														39.5							
а7	ганок														5.8							
а8	ганок														4.6							
а9	ганок														8.8							
а10	ганок														6.1							
а11	ганок														104.3							
															2443.0	15998						
Б	прачечна, гараж	1963	бут	цегла	залізобетон	шифер	цемент, плитка, дощата		€	€	€		водяне	4.3	496	2133						
б	прибудова		бетон	цегла	залізобетон	шифер	лінол, цемент		€					3.31	20.1	67						
б1	навіс			цегл. стовпи	дерев'яне	шифер									36.9							
б2	ганок														4.6							
б3	ганок														7.5							
															565.1	2199						
В	Неврологічний корпус	1963	бут	цегла	залізобетон	шифер	дощата		€	€	€		водяне	3.45	580.7	2003						
в	прибудова		бетон	цегла	залізобетон	шифер	бетон		€					2.95	9.5	28						
в1	ганок														3.4							
															593.6	2031						
Г	Патологоанатомічний корпус	1963	бут	цегла	залізобетон	шифер	дощата							3.4	115.2	392						
Д	Лабораторний корпус	1963	зал./бет. блоки	цегла	залізобетон	шифер	дощата		€	€	€		водяне	3.45	1030	3554						
д	тамбур													2.8	10.3	29						
д1	ганок														3.6							
д2	ганок														8.6							
															1052.5	3582						
Д'	Проходня лікарні	1963	бут	цегла	залізобетон	м'яка рулонна								3.2	15.2	49						
Е-2	Будівля Краснопіллянського ЦПМСД ім. М.І. Ліндуліна	1970		цегла	залізобетон	шифер	з дошок		€	€	€		подібно	6.65	705	4688						
															(210.4)	601						

В звіті прошито та
пронумеровано
41 аркушів
СОД Антипова І.М.