ЗВІТ
ПРО ОЦІНКУ МАЙНА -

інженерних мереж зовнішнього освітлення з обладнанням, які приймаються до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплюються на праві господарського відання за КП «Київміськсвітло» та перебувають за адресою: м. Київ, вул. Михайла Донця, 2-Б

Директор
ТОВ «Ріелтер-Україна» _____ Муравенко О. М.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Дата оцінки – 25.09.2023 року

Чисповський Л.Л.

ВИСНОВОК

про вартість майна –

інженерних мереж зовнішнього освітлення з обладнанням, які приймаються до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплюються на праві господарського відання за КП «Київміськсвітло» та перебувають за адресою: м. Київ, вул. Михайла Донця, 2-Б

Суб'єкт оціночної діяльності ТОВ «Ріелтер-Україна», що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності Фонду Державного майна України № 335/2023 від 07.06.2023 р., який працював на замовлення КП „Житлоінвестбуд-УКБ" на підставі Договору про надання послуг з оцінки майна № 230925 від 23.09.2023р. на проведення незалежної оцінки по визначенню ринкової вартості інженерних мереж зовнішнього освітлення з обладнанням, які приймаються до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплюються на праві господарського відання за КП «Київміськсвітло» та перебувають за адресою: м. Київ, вул. Михайла Донця, 2-Б, з метою прийняття господарсько-правових рішень.

На основі документів, наданих для проведення незалежної оцінки майна, проведених розрахунків, станом на 25 вересня 2023 року, ринкова вартість об'єкта оцінки складає:

112 200,00 грн. без ПДВ

(сто дванадцять тисяч двісті) грн. без ПДВ

в тому числі:

Адреса та назва мереж	Зовнішнє освітлення матеріали та обладнання	Вартість матеріалів та обладнання, грн.	Рік побудови	Ринкова вартість, грн. без ПДВ
Інженерна мережа зовнішнього освітлення прибудинкової території житлового будинку №2-Б на вул. Михайла Донця у Солом'янському районі м. Києва	Опора конусна гарячого цинкування ПО/8/1, Н=8 м – 10 шт;	75500	2016	58100,00
	Кронштейн 1-ріжковий КО1/0,6-1,5/1Р – 10 шт.;	9078		7000,00
	Світильник ЖКУ-100 «KORVET-100S» (Р=100 Вт) – 10 шт.;	8258		6400,00
	Щиток ввідний ТВ-1 із запобіжником – 10 шт.;	6885		5300,00
	Труба ПВХ гнучка гофрована двостінна D = 63 мм – 355,2 м;	11472,96		8800,00
	Кабель АВВГ 4х16 – 391,5 м;	13232,7		10200,00
	Кабель АВВГ 3х2,5 – 96,0 м;	2486,4		1900,00
	Колодязь кабельний поліетиленовий Park well 380 V – 1 шт.;	1250		1000,00
	Колодязь кабельний з/б ККС-1/1 – 15 шт.;	7267,5		5600,00
	Люк чавунний на колодязь ККС-1/1 – 4 шт.;	3370		2600,00
	Люк пластиковий на колодязь ККС-1/1 – 11 шт.	6842		5300,00
ВСЬОГО:		**145 642,56**		**112 200,00**

При визначенні вартості об'єкта оцінки оцінювачем застосовано **витратний** методичний підхід.

Дата оцінки: 25 вересня 2023 р. ***Дата завершення складання звіту:*** 25 вересня 2023 р.

Оцінювач **Сіренко Ігор Іванович**

(Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів, видане Фондом державного майна України № 4264 від 21 грудня 2005 року. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 12 липня 2003р. Серія МФ №473, видане Фондом державного майна України.)

Директор **Муравенко Олена Миколаївна**

ТОВ «Ріелтер-Україна»

Україна * Товариство з обмеженою відповідальністю * м. Київ * Ріелтер-Україна Ідентифікаційний код 30854647

Комунальне підприємство з утримання житлових будинків „ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ" Ідентифікаційний код 31858324

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Перший заст. директора Чиловський Р.Р.

ВСТУП

На замовлення КП «ЖИТЛОІНВЕСТБУД – УКБ» (договір про надання послуг з оцінки майна № 230918 від 18.09.2023р.), ТОВ «Ріелтер-Україна», що має Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 335/2023 від 07.06.2023 р., зроблена незалежна оцінка вартості майна: інженерних мереж зовнішнього освітлення з обладнанням, які приймаються до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплюються на праві господарського відання за КП «Київміськсвітло» та перебувають за адресою: м. Київ, вул. Михайла Донця, 2-Б, з метою прийняття господарсько-правових рішень.

Оцінка об'єкта і всі обрахунки проведені станом на 25 вересня 2023 року.

Перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводилася оцінка:

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

При виконанні даної незалежної оцінки до уваги приймались нормативно-правові акти з оцінки майна і майнових прав:

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. №2658-III;
- Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440;
- Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження методики оцінки майна» №1891 від 10.12.2003 р.;
- Норми професійної діяльності оцінювача, затверджені Радою Українського товариства оцінювачів, протокол від 11.04.1995 р. №7;
- Документів, наданих замовником в розпорядження експертів.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Україна * Комунальне підприємство з питань житлових будинків * м.Київ * ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ Ідентифікаційний код 31958324

Перший заст. директора Числовський Д.Д.

Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки

Єдине призначення звіту

Даний незалежний Звіт про оцінку майна призначений винятково для Замовника і не може передаватися Оцінювачем іншій юридичній або фізичній особі без погодження із Замовником.

Достовірність представленої інформації

Вся інформація фінансового, технічного, економічного характеру, що представлена Замовником Експерту в усній чи письмовій формі, підтверджена чи не підтверджена документально, приймалася як достовірна. Експерт не проводив спеціальної юридичної експертизи наданих документів й інвентаризаційних робіт. Відповідальність за повноту достовірність представленої Експерту інформації несуть Замовник і Власник Об'єкта оцінки. Інформація, отримана Експертом з інших джерел і використана для даної оцінки, вважається правдивою і такою, що не потребує додаткової перевірки.

Конфіденційність

Замовник вправі використовувати Звіт і посилатися на висновки, викладені в ньому, винятково з метою – для прийняття господарсько –правових рішень. При цьому Замовник не має права розголошувати методику оцінки, застосовану Експертом у дійсному Звіті. Експерт зобов'язується забезпечити конфіденційність у відношенні інформації, отриманої від Замовника, і змісту даного Звіту.

Невидимі дефекти й ушкодження, стан навколишнього середовища

Експерт не несе відповідальності за наявність дефектів і ушкоджень, що неможливо було знайти в ході звичайного візуального обстеження. Присутність будь-яких шкідливих речовин на території, що має безпосереднє відношення до Об'єкта оцінки і на прилеглих до нього ділянках (у тому числі в ґрунті, воді й у повітрі), Експертом не виявлено, і вони не несуть відповідальності за можливе наступне їх виявлення.

Процедура проведення оцінки

1. -збір та вивчення технічної і фінансової документації по об'єкту оцінки;
2. -натурне обстеження об'єкта оцінки, збір відомостей про технічний стан і знос елементів конструкцій, проведення необхідних замірів та розрахунків;
3. -аналіз одержаних вихідних даних для проведення незалежної оцінки та узгодження достовірності цих даних з Замовником;
4. -опис місцеположення і технічних характеристик об'єкта оцінки;
5. -вибір підходів для розрахунку вартості об'єкта оцінки;
6. -збір інформації та маркетинговий аналіз даних по купівлі-продажу об'єктів, подібних об'єкту оцінки;
7. -аналіз інформації для проведення коригувань з метою співставлення об'єкта порівняння з об'єктом оцінки; визначення поправочних коефіцієнтів;
8. -розрахунок вартості об'єкта оцінки за порівняльним підходом;
9. -розрахунок вартості об'єкта за доходним підходом;

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

„ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ" Ідентифікаційний код 31958324

Первинні зані, директора Числовський П.П.

10. -узгодження результатів, одержаних за доходним та порівняльним підходами;

11. -оформлення звіту.

ЗАГАЛЬНІ ПОНЯТТЯ І ТЕРМІНОЛОГІЯ

Вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.

Оцінка – процес визначеності вартості майна за встановленою процедурою на певну дату.

База оцінки – комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови 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.

Ціна – фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно.

Дата оцінки – дата (число, місяць, та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.

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.

Вартість відтворення – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту 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.

Оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмами та складом вихідних даних.

Принципи оцінки – покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна.

Об'єкти оцінки – майно та майнові права, які підлягають оцінці.

Об'єкти оцінки у матеріальній формі – нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Комунальне підприємство з житлових будинків * м.Київ * Україна *
"ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ"
Ідентифікаційний код 31958324

Перший заст. директора

МЕТОДОЛОГІЯ

Методологія оцінки обладнання
Витратний підхід при оцінці обладнання

Витратний підхід заснований на принципі заміщення, відповідно до якого передбачається, що ніхто з раціонально мислячих людей не заплатить за даний об'єкт більше тієї суми, яку він може витратити на покупку іншого об'єкта з однаковою корисністю.

При оцінці обладнання застосування витратного підходу передбачає розрахунок витрат на відтворення точної копії об'єкту або заміщення аналогічного об'єкту, що оцінюється, за вирахуванням втрат вартості від всіх видів зносу, знецінення та застаріння.

Витратний підхід досить часто стає єдино можливим при оцінці обладнання спеціального призначення, унікальних об'єктів, виготовлених за індивідуальними замовленнями та тих, що не мають аналогів на ринку. Застосування цього підходу також виправдано у випадках нарахування податку на майно, страхування окремих складових майна, при судовому розділі майна між власниками, при розпродажу майна на відкритих торгах, а також бухгалтерського обліку основних засобів та при їх переоцінці.

Для визначення ринкової або іншої вартості об'єкта оцінки вихідною базою є повна вартість відтворення або вартість заміщення.

Послідовність розрахунків вартості на основі витратного підходу можна представити наступним чином:

1. Визначення повної вартості відтворення або заміщення.
2. Визначення втрати вартості в результаті фізичного зносу.
3. Визначення втрати вартості в результаті функціонального зносу.
4. Визначення втрати вартості в результаті зовнішнього застаріння. Результатом є вартість, яка розрахована на основі витратного підходу.

В залежності від характеристик об'єкта, що оцінюється, і об'єму вихідної інформації про нього застосовують різні методи визначення витрат на його відтворення (заміщення), тобто різні методи витратного підходу.

Методи, засновані на способах прямого визначення витрат, застосовуються для оцінки вартості спеціального та спеціалізованого обладнання:

- розрахунок витрат по елементах;
- метод аналізу та індексації калькуляцій.

Методи, засновані на способах непрямого визначення витрат, застосовуються для оцінки вартості універсального обладнання, а також спеціалізованого обладнання, виготовленого на базі універсального:

- метод заміщення або аналого-параметричний метод;
- індексний метод;
- метод статистичного моделювання вартості;
- метод питомих цінових показників.

Витратний підхід достатньо широко застосовується для оцінки спеціальних та унікальних об'єктів машинобудування, а також при оцінці застарілого обладнання, випуск якого на даний час не здійснюється.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Житлоінвестбуд-УКБ, м. Київ, Україна, Комунальне підприємство «Київпроект» Київської міської ради, Державне будівництво житлових будинків
ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ
Ідентифікаційний код 21955327

Перший заст. директора
Числовський П.П.

Метод заміщення (аналого-параметричний метод)

Метод заміщення (аналого-параметричний) базується на принципі заміщення і полягає у виборі об'єктів, ідентичних чи аналогічних об'єкту, який оцінюється. Метод використовується для визначення вартості універсальних машин та обладнання, а також спеціалізованого обладнання, яке виготовлено на базі універсального. Цей метод дозволяє розрахувати вартість об'єкта, що оцінюється, на основі відомих цін та техніко-економічних характеристик об'єктів, що порівнюються.

При виборі об'єктів порівняння (ідентичних об'єктів або об'єктів-аналогів) дані на них повинні відповідати ряду вимог:

- схожість основних характеристик та показників з об'єктом, який оцінюється;
- одночасність (дані про вартість повинні бути найближчими за часом до моменту оцінки).

Встановлення схожості показників здійснюється послідовно за трьома рівнями:

1) функціональна схожість, тобто ідентичність виконання головної функції аналогом порівняно з об'єктом, що оцінюється. Наявність у аналога додаткових функцій повинно знижувати його вартість, відсутність – збільшувати.

2) конструктивна схожість, тобто схожість обладнання за конструктивною схемою, складу та однорідності елементів, компоновці.

3) параметрична схожість, тобто схожість за значеннями параметрів. Аналіз параметричної схожості передбачає, що 2-3 головних параметри у об'єктів порівняння повинні співпадати. В цьому випадку ми говоримо, що об'єкт, який оцінюється та аналог ідентичні. Якщо ж характеристики та параметри у об'єктів, що порівнюються, відрізняються, але близькі за значенням, то об'єкти називають аналогічними.

Залишкова вартість заміщення являється поточною вартістю витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною за вирахуванням усіх видів зносу. В розрахунку залишкової вартості заміщення майна враховується фізичний, функціональний та економічний зноси.

Знос обладнання

З моменту початку експлуатації обладнання зазнає зносу, який зростає зі збільшенням строку експлуатації об'єктів та призводить до втрати ними частини своєї корисності, і, як наслідок, певної частини вартості.

Іншими словами, знос – втрата вартості (знецінення) власності в процесі експлуатації під дією різних факторів застаріння і природно–часового впливу.

В якості основних факторів знецінення (застаріння) розглядаються фізичний, функціональний та економічний знос.

Фізичний знос – погіршення першопочаткових техніко-економічних властивостей, обумовлене природним зношенням конкретного об'єкту в процесі експлуатації та під дією впливу різних природних факторів. Іншими словами, це знос матеріалів, з яких створений об'єкт, втрата його першопочаткових якостей, поступове руйнування конструкцій та ін.

Підвищення фізичного зносу призводить до збільшення ймовірності аварійних відмов обладнання та до зниження якісних характеристик продукції, яка випускається за допомогою цього обладнання, що призводить до зменшення залишкового строку служби всього виробу або деяких його вузлів та деталей.

Розрізняють наступні види фізичного зносу:

1) механічний знос, результатом якого є зниження точності (відхилення від паралельності та циліндричності);

2) абразивний знос – поява подряпин;

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

„ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ" Ідентифікаційний код 21988324

3) зминання – викликає відхилення від площини;
4) знос втоми металу – призводить до появи тріщин, злому деталей;
5) заїдання – проявляється в прилипанні торкаючих поверхонь;
6) корозійний знос – проявляється в окисленні зношуваної поверхні.

В загальних випадках використовується оціночна шкала визначення фізичного зносу, яка складена на основі досліджень спеціалістів-експертів.

Оціночна шкала фізичного зносу

Стан обладнання	% знецінювання
Нове	
Нове, встановлене обладнання, в відмінному стані, що не використовувалось	0 5
Дуже добре	
Як нове устаткування, але було у використанні та не потребує ніяких ремонтів та заміни деталей	10 15
Добре	
Устаткування, що було в використанні, яке проходило ремонт чи модернізацію, знаходиться у відмінному стані	20 25 30 35
Нормальне	
Устаткування, що було у використанні, яке потребує деякого ремонту або заміни деталей	40 45 50 55 60
Задовільне (умовно придатне)	
Устаткування, що було в використанні, знаходиться в робочому стані, але потребує значного ремонту	65 70 75 80
Незадовільне	
Устаткування, що було в використанні, потребує значної реконструкції, такої, як заміна рухомих частин чи основних структурних блоків	85 90
Непридатне до використання або лом	
Устаткування, по відношенню до якого немає розумних перспектив для продажу, крім як за собівартістю основних матеріалів, які можливо з нього вилучити	97,5 100

Функціональний знос – знецінення об'єкту в результаті невідповідності його параметрів і (або) характеристик оптимальному техніко-економічному рівню. Причиною економічного застаріння може бути як нестаток в оптимальній корисності, так і її невикористаний надлишок.

В якості прикладу функціонального застаріння можна розглядати надлишок виробничих потужностей, конструктивний надлишок або недостатність, великі витрати на допоміжне виробництво та інше.

Функціональний знос проявляється з появою об'єктів-конкурентів, а не поступово, як фізичний знос.

Серед причин, які викликають функціональний знос, виділяють моральний та технологічний знос.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Житлоінвестбуд-УКБ Ідентифікаційний код 31955324

Перший заст. директора Числовський Л.П.

Моральний знос – це знос, причина якого – покращення якостей виробів аналогічних об'єкту, що оцінюється (зміни технічних параметрів або конструктивних рішень, появі нових можливостей, більшої екологічності, ергономічності та інше), або здешевлення їх виробництва.

Технологічний знос – це знос, причина якого – різниця в дизайні і складі конструктивних матеріалів, які використовуються в об'єктах–аналогах порівняно з об'єктом, що оцінюється, а також змін технологічного циклу виробництва, в який включений об'єкт, що оцінюється.

Зовнішній (економічний) знос – знецінення власності, обумовлене впливом зовнішніх факторів, а саме: зміни в оптимальному використанні, законодавчі нововведення, зміна співвідношення попиту та пропозиції, погіршення якості сировини, кваліфікації робочої сили та інше.

Так як зовнішній знос – результат зовнішнього впливу, який впливає на підприємство в цілому, а не кожний об'єкт окремо або їх групу, то зовнішній знос частіше оцінюється із застосуванням доходного підходу. Серед причин економічного застаріння можна виділити наступні:

1) скорочення попиту;
2) підвищена конкуренція;
3) зміни в структурі запасів сировини;
4) зростання розцінок на сировину, робочу силу або комунальні послуги без відповідного збільшення ціни продукції, що випускається;
5) законодавчі обмеження;
6) зміни в структурі ринку товарів;
7) фактори навколишнього середовища.

При розрахунку величини зовнішнього зносу використовують принципи заміщення, тобто враховують корисність об'єкта. В силу економічних причин частина обладнання (інвестицій, потужностей та ін.) стає незадіяною та не приносить ніякої користі. А оскільки корисність об'єкта в зв'язку з недовикористанням менша, ніж у об'єкта, який працює на повну потужність, то і вартість його зменшується.

Зовнішній знос майже завжди вважається таким, що не можна усунути, оскільки величина потенційних витрат на ліквідацію зовнішніх елементів, які викликають це застаріння, завжди перевищує додану до власності вартість.

Оскільки на будь-який об'єкт може одночасно впливати різні види зносу, то при оцінці враховується **сукупний знос.**

Сукупний знос

Розрахунок коефіцієнта сукупного зносу (Кз) оцінюваних об'єктів за методом строку життя проведено за наступною формулою:

$$К_з = \frac{Т_{еф}}{Т_н} = \frac{Т_н - Т_{зал}}{Т_н}$$

де

Тн - нормативний термін служби (корисного використання) машин, обладнання, інструментів, приладів, інвентарю, транспортних засобів, років;

Теф - ефективний вік машин, обладнання, інструментів, приладів, інвентарю, транспортних засобів, років;

Тзал - залишковий строк економічного життя (корисної експлуатації), років.

Значення нормативних термінів приймалися на базі довідника фірми Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 6/2002, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026). В разі відсутності даних відносно характерного усередненого терміну корисного використання по об'єкту оцінки, до уваги приймалися аналогічні показники для подібного майна або для окремої складової об'єкту оцінки, а також «Середні нормативні строки служби основних фондів підприємств та організацій, що знаходяться на державному бюджеті (для визначення зносу при переоцінці основних фондів станом на 01.01.1973р.)», затверджені ЦСУ СРСР, Міністерством фінансів СРСР, Держбудом СРСР 28.02.1972р. №917/Б. Також використовувалися

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

„ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ" Ідентифікаційний код 31958324

Т.в.о. заст. директора Чиловський В.В.

рекомендації продавців і фахівців, які експлуатують подібне майно, а також дані попереднього досвіду оцінювачів з оцінки подібного майна.

Оцінка обладнання з використанням доходного підходу

Дохідний підхід звичайно не застосовується при оцінці індивідуальних одиниць обладнання, але може слугувати для перевірки правильності оцінки, коли активи оцінюються як частина бізнесу. Причини, через які не застосовується доходний підхід для оцінки індивідуальних одиниць обладнання, є:

1. Важко передбачити дохід від експлуатації окремої одиниці обладнання.

2. Важко виділити дохід від експлуатації окремої одиниці обладнання із загального доходу підприємства.

Для основних засобів, які здаються в оренду, базою для визначення чистого операційного доходу являються ставки орендної плати. Однак ставка орендної плати для розрахунку чистого операційного доходу повинна бути ринковою, а не якоюсь символічною платою, яка супроводжує послуги, що не мають відношення до оренди обладнання, або навпаки – ставки орендної плати підвищені для отримання надприбутку. В умовах недостатнього розвитку ринку оренди обладнання на Україні виконати перевірку ринковості ставок орендної плати достатньо важко. Тому в такому вигляді доходний підхід для оцінки обладнання використовується нечасто.

В даному випадку в результаті відсутності або обмеженого доступу до інформації про ставки на оренду подібного обладнання доходний підхід Оцінювачем не застосовувався.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Комунальне підприємство міської ради «Київгіпроміськбудпроект» житлових будинків * м.Київ * Україна *
„ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ"
Ідентифікаційний код 21858334

Перший заст. директора
Числовський П.П.

Метод відтворення (індексація первісної вартості)

Даний метод застосовується при оцінці спеціального і спеціалізованого обладнання, для якого важко чи неможливо підібрати аналоги, але є первісна вартість.

Задача полягає у приведенні первісної вартості до сучасного рівня цін з врахуванням сукупного зносу і цим самим знайти залишкову вартість відтворення.

Під впливом інфляції ціни на обладнання змінюються. Динаміку цін на протязі ряду років можна прослідкувати по ціновим індексам.

Ціновий індекс – відношення ціни на кінець певного періоду (року, кварталу, місяця) до ціни на кінець базисного періоду.

Коефіцієнт індексації (коригуючий індекс) – відношення цінового індексу на момент оцінки до цінового індексу на момент введення в експлуатацію.

Цінові індекси виробників промислової продукції по галузям та товарним групам розробляються щомісячно Держкомстатом України.

Оцінка обладнання з використанням порівняльного підходу

Порівняльний підхід найбільш застосовуваний для тих видів обладнання, які мають розвинутий вторинний ринок: автомобілі, багато видів станків, суден, літаки, обчислювальна техніка, побутове обладнання та багато інших видів стандартного серійного обладнання.

Підхід заснований на визначення ринкових цін, які адекватно відображають "цінність" одиниці обладнання в її поточному стані.

Порівняння об'єктів повинно проводитись:

- з точним аналогом, який продається на вторинному ринку;
- з приблизним аналогом, який продається на вторинному ринку, з внесенням коригуючих поправок при відсутності точного аналога.

В якості вихідної інформації можуть бути:

- реальні ціни відомих угод купівлі–продажу обладнання, що було у використанні;
- ціни прейскурантів, каталоги виробників або дилерів на обладнання, що було у використанні;
- ціни пропозиції;
- індекси цін.

Крім вказаних джерел інформація для всіх видів цін може бути отримана за каналами Internet.

Необхідно відмітити, що знайти декілька аналогів, які точно співпадають за своїми характеристиками, практично неможливо. Тому після співставлення та виявлення всіх факторів відмінності необхідно внести поправки.

Можна виділити дві групи поправок:

– поправки на технічну співставленість;

- типорозмір (потужність, вантажність, продуктивність);
- комплектацію;
- вік;
- стан;

– поправки до цін на відмінності в умовах продажу.

До переваг порівняльного підходу можна віднести те, що він найбільш точно відображає вартість об'єкта на дату оцінки та відносно не складний у застосуванні.

Недоліками підходу є:

- недостатня кількість аналогів продажу;
- суб'єктивність порівняння;
- недостатня кількість інформації щодо умов продажу;
- застарілість даних про продаж.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

„ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ" Ідентифікаційний код 31583324 м.Київ * Україна * Комунальне підприємство житлових будинків

ПЕРШИЙ ЗАСТ. ДИРЕКТОРА

КВАЛІФІКАЦІЯ ОЦІНЮВАЧІВ

Учасники складення Звіту мають професіональну освіту в області оцінки нерухомого майна та бізнесу.

У виконанні робіт з незалежної оцінки приймав участь експерт-оцінювач ТОВ "Ріелтер-Україна":

Сіренко Ігор Іванович	(Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів, видане Фондом державного майна України № 4264 від 21 грудня 2005 року. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 12 липня 2003р. Серія МФ №473, видане Фондом державного майна України.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Житлоінвестбуд-УКБ" Ідентифікаційний код 31958324

Т. Т. Пучний заст. директора Числовський П.М.

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Перелік та характеристика основних засобів, що підлягають оцінці згідно договору про надання послуг з оцінки майна

Таблиця №2

Адреса та назва мереж	Підприємство, що передає	Зовнішнє освітлення матеріали та обладнання	Вартість матеріалів та обладнання, грн.	Рік побудови	Балансова вартість інженерної мережі зовнішнього освітлення, грн	
					початкова	залишкова
Інженерна мережа зовнішнього освітлення прибудинкової території житлового будинку №2-Б на вул. Михайла Донця у Солом'янському районі м. Києва	КП "Житлоінвестбуд-УКБ"	Опора конусна гарячого цинкування ПО/8/1, Н=8 м – 10 шт;	75500	2016	145642,56	145642,56
		Кронштейн 1-ріжковий КО1/0,6-1,5/1Р – 10 шт.;	9078			
		Світильник ЖКУ-100 «KORVET-100S» (Р=100 Вт) – 10 шт.;	8258			
		Щиток ввідний ТВ-1 із запобіжником – 10 шт.;	6885			
		Труба ПВХ гнучка гофрована двостінна D = 63 мм – 355,2 м;	11472,96			
		Кабель АВВГ 4х16 – 391,5 м;	13232,7			
		Кабель АВВГ 3х2,5 – 96,0 м;	2486,4			
		Колодязь кабельний поліетиленовий Park well 380 V – 1 шт.;	1250			
		Колодязь кабельний з/б ККС-1/1 – 15 шт.;	7267,5			
		Люк чавунний на колодязь ККС-1/1 – 4 шт.;	3370			
		Люк пластиковий на колодязь ККС-1/1 – 11 шт.	6842			

Надані документи:

Довідка, з вказанням марки, кількості та балансової вартості основних засобів, що підлягають оцінці.

Оцінка проводилась без інспекції, оскільки Замовник не забезпечив можливість проведення огляду об'єкта оцінки.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Комунальне підприємство з управління житлових будинків м. Київ Україна „ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ" Ідентифікаційний код 31958324

Директор

АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО ТА НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Принцип найбільш ефективного використання об'єкту, що оцінюється, згідно Національного Стандарту №1 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 та економічно доцільними.

На функціональне використання впливають різні фактори, серед яких можна виділити наступні:

- фактори місцерозташування: рівень престижності та прибутковості району, в якому розташований об'єкт; зручність доступу; тощо;
- конструктивні особливості
- фактори фізичного стану об'єкта.

Об'єкт оцінки – інженерні мережи зовнішнього освітлення з обладнанням, які приймаються до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплюються на праві господарського відання за КП «Київміськсвітло» та перебувають за адресою: м. Київ, вул. Михайла Донця, 2-Б.

Враховуючи вищенаведене та звертаючи увагу на те, що об'єкт оцінки, є спеціалізованим майном, оцінювач вважає, що найбільш ефективним використанням є його поточне використання.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

„ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ" Ідентифікаційний код 31958224

Перший заст. директора Чиловський Л.Л.

Розрахунок ринкової вартості об'єкта оцінки за витратним підходом з використанням вартості заміщення

В результаті проведення вивчення Оцінювачем ринку подібного майна, вартість, що вказана Балансовій довідці, була підтверджена та в подальшому використана в проведенні необхідних розрахунків.

При проведенні розрахунків Оцінювачем був застосований сукупний вид зносу.

Оскільки на будь-який об'єкт може одночасно впливати різні види зносу, то при оцінці враховується **сукупний знос.**

Сукупний знос
Розрахунок коефіцієнта сукупного зносу (Кз) оцінюваних об'єктів за методом строку життя проведено за наступною формулою:

$$К_з = \frac{Т_{еф}}{Т_н} = \frac{Т_н - Т_{зал}}{Т_н}$$

де

Тн - нормативний термін служби (корисного використання) машин, обладнання, інструментів, приладів, інвентарю, транспортних засобів, років;
Теф - ефективний вік машин, обладнання, інструментів, приладів, інвентарю, транспортних засобів, років;
Тзал - залишковий строк економічного життя (корисної експлуатації), років.

Значення нормативних термінів приймалися у відповідності до Наказу ФДМ України від 12.03.2013р. за №293 із змінами та доповнюваннями, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 29.03.2013р. за №522/23054. Нормативний строк подібних об'єктів (повітряні лінії низької напруги) складає 30 років.

zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0522-13#Text

18.11.2016

повітряні лінії високої напруги	40
кабельні лінії високої напруги	30
Лінії передачі електроенергії низької напруги (0,38 - 10 кВ), у тому числі:	
повітряні лінії низької напруги	30
кабельні лінії низької напруги	30

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Асоціація житлових будинків * м.Київ * Україна * Комунальне підприємство з питань будівництва
„ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ"
Ідентифікаційний код
31958324

Перший заст. директора

Адреса та назва мереж	Зовнішнє освітлення матеріали та обладнання	Рік побудови	Нормативний строк служби	Фактичний строк служби	Коеф. Прид.	Ринкова вартість, грн. без ПДВ
Інженерна мережа зовнішнього освітлення прибудинкової території житлового будинку №2-Б на вул. Михайла Донця у Солом'янському районі м. Києва	Опора конусна гарячого цинкування ПО/8/1, Н=8 м – 10 шт;	2016	30	7	0,77	58100,00
	Кронштейн 1-ріжковий КО1/0,6-1,5/1Р – 10 шт.;					7000,00
	Світильник ЖКУ-100 «KORVET-100S» (Р=100 Вт) – 10 шт.;					6400,00
	Щиток ввідний ТВ-1 із запобіжником – 10 шт.;					5300,00
	Труба ПВХ гнучка гофрована двостінна D = 63 мм – 355,2 м;					8800,00
	Кабель АВВГ 4х16 – 391,5 м;					10200,00
	Кабель АВВГ 3х2,5 – 96,0 м;					1900,00
	Колодязь кабельний поліетиленовий Park well 380 V – 1 шт.;					1000,00
	Колодязь кабельний з/6 ККС-1/1 – 15 шт.;					5600,00
	Люк чавунний на колодязь ККС-1/1 – 4 шт.;					2600,00
	Люк пластиковий на колодязь ККС-1/1 – 11 шт.					5300,00
ВСЬОГО:						**112200,00**

Таким чином загальна ринкова вартість інженерних мереж зовнішнього освітлення з обладнанням, які приймаються до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплюються на праві господарського відання за КП «Київміськсвітло» та перебувають за адресою: м. Київ, вул. Михайла Донця, 2-Б буде складати:

112 200,00 грн. без ПДВ

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Комунальне підприємство з питань будинків житлових * Україна * м.Київ
„ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ"
Ідентифікаційний код 31958324

Перший заст. директора
Чиловський П.П.

ДОДАТКИ

1. Документи, що були надані для проведення оцінки.
2. Копії Сертифікату СОД та Кваліфікаційного свідоцтва Оцінювача, що виконував незалежну оцінку майна.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Комунальне підприємство з питань обліку та контролю за рухом будинків * м.Київ * Україна * "ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКВ" Ідентифікаційний код 31958324

Перший заст. директора Чистовської Л.А.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

ПЕРЕЛІК

інженерних мереж зовнішнього освітлення з обладнанням, які приймаються до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплюються на праві господарського відання за КП «Київміськсвітло»

Адреса та назва мереж	Підприємство, що передає	Зовнішнє освітлення матеріали та обладнання	Вартість матеріалів та обладнання, грн.	Рік побудови	Ринкова вартість інженерної мережі зовнішнього освітлення, грн	
					початкова	залишкова
Інженерна мережа зовнішнього освітлення прибудинкової території житлового будинку №2-Б на вул. Михайла Донця у Солом'янському районі м. Києва	КП "Житлоінвестбуд-УКБ"	Опора конусна гарячого цинкування ПО/8/1, Н=8 м – 10 шт;	75500,00	2016	145642,56	145642,56
		Кронштейн 1-ріжковий КО1/0,6-1,5/1Р – 10 шт.;	9078,00			
		Світильник ЖКУ-100 «KORVET-100S» (Р=100 Вт) – 10 шт.;	8258,00			
		Щиток ввідний ТВ-1 із запобіжником – 10 шт.;	6885,00			
		Труба ПВХ гнучка гофрована двостінна D = 63 мм – 355,2 м;	11472,96			
		Кабель АВВГ 4х16 – 391,5 м;	13232,70			
		Кабель АВВГ 3х2,5 – 96,0 м;	2486,40			
		Колодязь кабельний поліетиленовий Park well 380 V – 1 шт.;	1250,00			
		Колодязь кабельний з/б ККС-1/1 – 15 шт.;	7267,50			
		Люк чавунний на колодязь ККС-1/1 – 4 шт.;	3370,00			
		Люк пластиковий на колодязь ККС-1/1 – 11 шт.	6842,00			

Т.в.о. директора КП "Житлоінвестбуд-УКБ" _____ П.Числовський

Житлоінвестбуд-УКБ * м. Київ * Україна * Комунальне підприємство з питань житлових будинків * Ідентифікаційний код 31958324

Числовський П.П.

ТОВ «Ріелтер-Україна»

25 вересня 2023р.

https://prom.ua/ua/p1087750-kabel-avvg-4h16.html

https://electrik.kiev.ua/product/kabel-avvg-4h16/

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Україна * Комунальне підприємство з питань об'єднаних будинків * м.Київ
ЖИТЛОІНВЕСТБУД-УКБ
Ідентифікаційний код 31958324

Перший заст. директора
Чернявський Д.В.

ТОВ «Ріелтер-Україна»

Копії кваліфікаційних свідоцтв оцінювачів, сертифіката суб'єкта оціночної діяльності

25 вересня 2023р.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ

суб'єкта оціночної діяльності

Виданий	**ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІЕЛТЕР-УКРАЇНА»** (найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові (за наявності) фізичної особи – підприємця)
Реквізити суб'єкта господарювання	**03115, м. Київ, проспект Перемоги, буд. 104-Б** (місцезнаходження/ місце проживання;)
	30854547 ідентифікаційний код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))
Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність	1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі. (зазначається необхідне)
Спеціалізації в межах напрямів оцінки	**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 колісних транспортних засобів.** **1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність.** (зазначається необхідне)

Сертифікат діє протягом трьох років з дати його реєстрації

Сертифікат підписаний **Головою Фонду державного майна України** (посада керівника Фонду державного майна України) **Рустемом УМЄРОВИМ** (Власне ім'я ПРІЗВИЩЕ) шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису керівника Фонду державного майна України та кваліфікованої електронної печатки Фонду державного майна України

UB
Фонд державного майна України
№335/2023 від 07.06.2023
КЕП: Умєров Р. Е. 07.06.2023 10:44
3ED5083160DBC59B04000000882E5D000124A600
Сертифікат дійсний з 14.10.2022 09:25 до 14.10.2024 09:25

Житлоінвестбуд-УКБ
Центральний комунальний підприємство з будівництва житлових будинків * м.Київ * Україна *
Ідентифікаційний код 03583224

Чисельний з оригінал. Ананьєв П.П.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ "НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ -Л"

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 473 "12" липня 2003 р.

Видане **СІРЕНКУ ІГОРЮ ІВАНОВИЧУ**

засвідчує, що він (вона) успішно склав (склала) кваліфікаційний іспит

(рішення Екзаменаційної комісії від 12 липня 2003 р., протокол № 4)

та підтверджує його (її) достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: **"Оцінка об'єктів в матеріальній формі"** та спеціалізаціями в межах напряму:

оцінка об'єктів нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок; оцінка машин, обладнання та окремих видів транспортних засобів; оцінка автотранспортних засобів.

Голова Фонду державного майна України

М.В. Чечетов

Директор Навчально-консалтингового центру «Експерт-Л»

С. Федотов

М.П.

БЕЗСТРОКОВЕ

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

ТОВ «Рієлтер-Україна»

25 вересня 2023р.

21

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 21 грудня 2005 р. № 4264

Видане Сіренку Ігорю Івановичу на підставі кваліфікаційних свідоцтв оцінювача від 12.07.2003 МФ № 473, від 26.11.2005 МФ № 4018, та від 26.11.2005 ЦМК № 234, виданих Фондом державного майна України спільно з ТОВ "Навчально-консалтинговий центр "Експерт-Л", та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямами:

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 і 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 віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності *:

☐ 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).

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

М.П.

Заступник Голови Фонду О.Ю. Потімков

*/ Непотрібне закреслити. ☒

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

Житлоінвестбуд-УКБ Ідентифікаційний код 31058324

Вірний зі оригіналом Директор Числовський П.П.

З ОРИГІНАЛОМ ЗГІДНО

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ "НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-Л"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 3114-ПК

" 15 " лютого 2023 року

Видане СІРЕНКУ ІГОРЮ ІВАНОВИЧУ
(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напряму: 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 колісних транспортних засобів"; 1.7 "Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність".

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

Голова Екзаменаційної комісії _____ С. А. Булгакова
(підпис) *(ініціали, прізвище)*
М.П.

Директор ТОВ "Навчально-консалтинговий центр "Експерт-Л" _____ О. О. Гресь
(підпис) *(ініціали, прізвище)*
М.П. *(за наявності)*

ТОВ «Рієлтер-Україна»

25 вересня 2023р.

23