

« » 20 p.

Замовник:	Виконавчий комітет Градизької селищної ради Глобинського району Полтавської області
Адреса Замовника:	вул. Київська, 51, смт. Градизьк, Глобинський район, Полтавська обл., 39071
Об'єкт оцінки:	нерухоме майно: будівля гуртожитку
Місцезнаходження об'єкта:	вул. Мелодійна (Щербакова), буд. 40, смт Градизьк Глобинського району Полтавської області, Україна
Власник об'єкта:	Градизька селищна рада Глобинського району Полтавської області (Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, Індексний номер: 29744193 від 25.05.2016)
Форма власності:	Комунальна
Оцінювач:	Кременчуцьке відділення Полтавської ТПП /сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 591/18, виданий ФДМ України 30.07.2018р./
Юридична адреса Оцінювача:	вул. Генерала Жадова, 2, м. Кременчук 39614, Полтавська обл., тел. /0536/74-23-11; e-mail: exp@krcci.pl.ua
Підстава для виконання оцінки:	Договір № 21/1 від 01.02.2021 Наряд на виконання оцінки № П – 21/1 від 01.02.2021
Мета оцінки:	визначення початкової вартості об'єкта оцінки для цілей продажу через аукціон
Вид вартості, що визначався:	ринкова вартість
Дата оцінки	01 лютого 2021 року Базовий індекс інфляції в Україні у січні 2021 року склав 100,3 %
Валюта оцінки:	гривня. На дату оцінки 1 USD – 28,1324000 грн, за курсом Національного банку України.
Методичні підходи, що використані в процесі оцінки:	витратний, порівняльний, дохідний
По результатам розрахунку, виконаному станом на 01 лютого 2021 року, ринкова вартість об'єкта оцінки, складає: 347835 (триста сорок сім тисяч вісімсот тридцять п'ять) гривень , в т.ч. ПДВ.	

Н.В.Скрипник

Л.Л.Крячко

Л.П. Михайлик

Висновок зареєстровано в Кременчуцькому відділенні Полтавської ТПІ 22.02.2021

**Кременчуцьке відділення
Полтавської Торгово-промислової палати**
(Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 591/18, виданий ФДМ України 30.07.2018р.)

**ЗВІТ № П-21/1 від 22.02.2021р.
з незалежної оцінки об'єкта нерухомості**

**Будівля гуртожитку, що знаходиться за адресою:
вул. Мелодійна, буд.40, смт Градизьк,
Глобинський район, Полтавська обл.**

м. Кременчук, 2021р.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник:	Виконавчий комітет Градизької селищної ради Глобинського району Полтавської області
Адреса Замовника:	вул. Київська, 51, смт.Градизьк, Глобинський район, Полтавська обл., 39071
Об'єкт оцінки:	нерухоме майно: будівля гуртожитку
Місцезнаходження об'єкта:	вул. Мелодійна (Щербакова), буд.40, смт Градизьк Глобинського району Полтавської області, Україна
Власник об'єкта:	Градизька селищна рада Глобинського району Полтавської області (Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, Індексний номер: 29744193 від 25.05.2016)
Форма власності:	Комунальна
Оцінювач:	Кременчуцьке відділення Полтавської ТПП /сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 591/18, виданий ФДМ України 30.07.2018р./
Юридична адреса Оцінювача:	вул. Генерала Жадова, 2, м. Кременчук 39614, Полтавська обл., тел. /0536/74-23-11; e-mail: exp@krcci.pl.ua
Підстава для виконання оцінки:	Договір № 21/1 від 01.02.2021 Наряд на виконання оцінки № П – 21/1 від 01.02.2021
Мета оцінки:	визначення початкової вартості об'єкта оцінки для цілей продажу через аукціон
Вид вартості, що визначається:	ринкова вартість
Дата оцінки/Індекс інфляції:	01 лютого 2021 року Базовий індекс інфляції в Україні у січні 2021 року склав 100,3 %
Валюта оцінки:	гривня. На дату оцінки 1 USD – 28,1324000 грн за курсом Національного банку України.
Методичні підходи, що використані в процесі оцінки:	витратний, порівняльний, дохідний
По результатам розрахунку, виконаному станом на 01 лютого 2021 року, ринкова вартість об'єкта оцінки, складає: 347835 (триста сорок сім тисяч вісімсот тридцять п'ять) гривень , в т.ч. ПДВ.	

ЗМІСТ

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА	2
1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	4
1.1. Визначення завдання на оцінку	4
1.2. Процедура оцінки	4
1.3. Основні припущення та обмежувальні умови	4
1.4. Використана нормативно – довідкова література	5
1.5. Основні поняття	5
2. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ МАЙНА	7
2.1. База оцінки та порядок визначення вартості	7
2.2. Методичні підходи до оцінки майна	8
3. АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ	10
4. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	11
4.1. Загальні відомості про смт Градизьк	11
4.2. Ідентифікація прав власності	12
4.3. Місцезорешування об'єкта оцінки	12
4.4. Загальна характеристика технічного стану об'єкта оцінки	13
5. ЕТАПИ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ	14
5.1. Обґрунтування вибору бази оціни	14
5.2. Аналіз найбільш ефективного використання	14
5.3. Обґрунтування вибору підходів та методів	15
6. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	15
6.1. Витратний підхід	15
6.2. Порівняльний підхід	18
6.3. Дохідний підхід	20
7. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ	24
ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	24
ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА	25
ДОДАТКИ (копії)	
- Фототаблиця до Звіту	
- Технічний паспорт на громадський будинок, Інв.справа № 463, виготовлений КП КМБТІ за станом на 18.06.2013 р.	
- Довідка про залишкову вартість	
- Сторінка сайту вартості строкових депозитів за даними статистичної звітності банків України : http://www/bank.gov.ua/	
- Сторінки сайту пропозицій до продажу подібних об'єктів	
- Сертифікат № 591/18 суб'єкта оціночної діяльності виданий Фондом державного майна України 30 липня 2018р.	
- Свідцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 782 виданий Фондом державного майна України 04 серпня 2014 р.	
- Кваліфікаційне посвідчення № 550 від 17.12.1998р.	
- Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 3250-ПК від 13.03.2019.	
- Свідцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 783 виданий Фондом державного майна України 04 серпня 2014 р.	
- Кваліфікаційне посвідчення № 551 від 17.12.1998р.	
- Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 3238-ПК від 13.03.2019.	

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Визначення завдання на оцінку

Юридичне обґрунтування проведення оцінки	Договір № П –21/1 від 01.02.2021
Замовник	Виконавчий комітет Градизької селищної ради Глобинського району Полтавської області
Виконавець	Кременчуцьке відділення Полтавської ТПП
Об'єкт оцінки	нерухоме майно: будівля гуртожитку
Місцерозташування об'єкта оцінки	вул. Мелодійна (Щербакова), буд.40, смт Градизьк Глобинського району Полтавської області, Україна
Мета оцінки	визначення початкової вартості об'єкта оцінки для цілей продажу через аукціон
Дата оцінки	01 лютого 2021 року
Дата складання Звіту	01-22 лютого 2021 року
Форма звіту	письмова розповідна
Використані стандарти оцінки	Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав»; Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»
Валюта оцінки	гривня. На дату оцінки 1 USD – 28,1324000 грн за курсом Національного банку України.

1.2. Процедура оцінки

Процедура оцінки включає наступні етапи:

- збір та аналіз даних про правовий статус об'єкта оцінки, його технічні та функціональні характеристики;
- дослідження місця розташування об'єкта оцінки;
- ідентифікація об'єкта та пов'язаних з ним прав;
- збір інформації про стан ринку щодо об'єкта оцінки та подібного майна, аналіз економічних характеристик оцінюваного майна за умови його найбільш ефективного використання;
- обґрунтування методичних підходів, методів та оціночних процедур, які можуть бути застосовані для оцінки вартості майна;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом застосування загальноприйнятих підходів до оцінки та узгодження отриманих результатів;
- оформлення Звіту про оцінку майна.

1.3. Основні припущення та обмежувальні умови

Нижченаведені умови, допущення і обмеження є невід'ємною частиною дійсного Звіту.

- Звіт про оцінку дійсний тільки при повному об'ємі. Використання окремих положень і висновків без контексту усього Звіту є некоректним і може привести до неправильного розуміння результатів роботи;
- Замовник відповідає за точність і адекватність усієї наданої інформації;
- Усі необхідні документи щодо права власності на об'єкт оцінки його власником отримані або термін їх дії може бути подовжений до дати оцінки;
- Об'єкт оцінки не має будь-яких прихованих дефектів, які неможливо виявити в процесі звичайного візуального обстеження без здійснення спеціальної технічної експертизи;
- Висновок про вартість, що міститься у Звіті, стосується об'єкта в цілому. Співвідношення частини вартості з будь-якою частиною об'єкта є неправомірним, якщо інше не обговорено у Звіті;
- Результати оцінки майна можуть бути використані у спосіб, визначений у меті проведення даної оцінки;
- Замовник оцінки одноосібно відповідає за всі юридично значимі рішення, прийняті ним у зв'язку з цим Звітом. Звіт являє собою лише незалежне судження Оцінювача, яке саме по собі не породжує ніяких правових наслідків щодо об'єкта оцінки;
- Даний Звіт про оцінку майна призначений винятково для Замовника і не може передаватися Оцінювачем іншим особам без письмової згоди Замовника;
- Витримки із Звіту або сам Звіт не можуть копіюватися без письмової згоди Оцінювача;
- Ні весь Звіт, ні будь-яка його частина не можуть бути надані Замовником для використання з метою, відмінною від зазначеної в звіті без попередньої письмової згоди Оцінювача;

- Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника і усіх висновків, що містяться у даному Звіті;
- Відповідно до Договору на оцінку і цього Звіту про оцінку майна Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання або бути присутнім у суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки, за умови відсутності попередньої угоди на це. Оцінювач не несе відповідальності за відновлення цієї роботи у випадку яких-небудь змін після дати надання висновку про вартість майна Замовнику;
- Усі прогнози, зроблені в Звіті, базуються на існуючій ринковій ситуації і дійсні на дату оцінки;
- Ринкова вартість об'єкта оцінки визначена без урахування податку на додану вартість;
- Розрахункові та підсумкові величини вартості майна визначалися з урахуванням округлення до цілих одиниць.

1.4. Використана нормативно-довідкова література

- Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні". Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна та майнових прав", затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 року.
- Національний стандарт №2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28.10.2004 р.
- «Методика оцінки майна», затверджена постановою КМ України від 10 грудня 2003 р. №1891.
- Інструктивний лист ФДМ України від 26.12.95р. № 10-20-9281 «Про вимоги до звітів про експертну оцінку».
- Інструктивний лист ФДМ України «Роз'яснення деяких положень Методики оцінки майна, затвердженої постановою КМ України №1891» від 23.01.2004 р. №10-36-835.
- Норми професійної діяльності оцінювача – К.: Рада УТО, 1999.
- «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків» СОУ ЖГК 75.11-35077234. 0015: 2009" Київ-2009, затверджені Державним Комітетом України по житлово-комунальному господарству.

1.5. Основні поняття

База оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховується 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.

Оціночні процедури – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку.

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

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень.

Земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо).

Об'єкт оцінки – нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством.

Будівлі – земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо.

Функціональний аналог – нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки.

Існуюче використання – фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки.

Альтернативне використання – можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.

Строк економічного життя земельних поліпшень – період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отримання цього доходу. строк економічного життя земельних поліпшень відображає строк, протягом якого витрати на підтримання земельних поліпшень у придатному для експлуатації стані є такими, що окупаються.

Залишковий строк економічного життя земельних поліпшень – строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень.

Фактичний вік земельних поліпшень – період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки.

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

Вихідні дані – документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки.

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав – встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього.

Знос (знецінення) – втрата вартості майна порівняного з вартістю нового майна.

Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний.

Фізичний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних характеристик об'єкта оцінки.

Функціональний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних характеристик об'єкта оцінки.

Економічний знос – знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

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

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

Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем і 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 в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки.

Вартість заміщення – визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.

Залишкова вартість заміщення (відтворення) – вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу.

Відновна вартість для цілей оренди – залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень, що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому Національними стандартами №1, №2.

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

Дисконтування – визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє.

Капіталізація – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання.

Ставка капіталізації – коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний або позиковий) і норму його повернення.

Грошовий потік – сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки.

Чистий операційний дохід – прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми.

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.

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

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

Принцип попиту та пропонування відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно.

Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

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

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

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

2. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ

2.1. База оцінки та порядок визначення вартості

Згідно вимог Національного Стандарту № 1 оцінка майна проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази проводиться згідно мети, з якою виконується оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог.

Визначення *ринкової вартості* об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації.

При цьому, методи, що застосовуються в рамках порівняльного підходу повинні ґрунтуватися на результатах аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно; методи, що застосовуються в рамках витратного підходу повинні визначатися на дату оцінки з урахуванням ринкових цін; при застосуванні дохідного підходу, прогнозування грошового потоку та відповідної норми доходу, повинно відбуватися з урахуванням впливу ринкових умов на функціонування (використання) об'єкта оцінки виходячи з принципу його найбільш ефективного використання.

Для визначення *неринкових видів вартості*, як бази оцінки, використовується інформація про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам, що висуваються до певного неринкового виду вартості. До неринкових видів належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість та інші види.

Залишкова вартість заміщення (відтворення), як база оцінки, визначається із застосуванням витратного підходу і використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна, для введення бухгалтерського обліку, для об'єктів, що мають значний знос.

Визначення вартості у використанні полягає у проведенні оцінки об'єкта оцінки без урахування принципу найбільш ефективного використання.

Вартість ліквідації розраховується як сума валових доходів, які очікується отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного цілого або його складових частин виходячи з принципу найбільш ефективного використання за вирахуванням очікуваних витрат, пов'язаних з такою ліквідацією.

Інвестиційна вартість об'єкта оцінки використовується з метою врахування умов угоди, у зв'язку з укладанням якої проводиться оцінка, в частині необхідності додаткового інвестування або виконання інших вимог, що потребує додаткових матеріальних витрат.

Спеціальна вартість об'єкта оцінки визначається на основі розрахунку ринкової вартості з подальшим збільшенням її на суму надбавки, яка встановлюється з урахуванням особливого інтересу потенційного покупця або користувача.

2.2. Методичні підходи оцінки майна

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення та передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення). Згідно принципу заміщення не один розумний покупець не заплатить за об'єкт нерухомості суму більшу, ніж та, за яку він може придбати (шляхом покупки земельної ділянки і будівництва будівлі, без надмірної затримки) об'єкт нерухомості аналогічної корисності.

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення) і як правило, застосовується для оцінки об'єктів, заміщення яких неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню.

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення) і як правило, застосовується для визначення вартості заміщення об'єктів, що побудовані за типовими проектами, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді.

В методах витратного підходу за основу вартості приймаються витрати, що пов'язані зі створенням об'єкта.

За допомогою методів відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відтворення). Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення) поліпшень земельної ділянки та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) при її існуючому використанні.

На практиці вартість нерухомості в рамках витратного підходу реалізується та розраховується методами:

- по вартості одиничного показника
- по вартості об'єкта аналогічного функціонального призначення
- розбивки на компоненти
- за допомогою одиничних розцінок

При застосуванні методу по вартості одиничного показника, розрахунок базується на порівнянні вартості одиниці споживчих якостей оцінюваного об'єкта з вартістю аналогічної одиниці вимірювання подібної типової будівлі або споруди у наступній послідовності:

- 1) вибір функціонального аналогів, згідно таблиць УПВВ;
- 2) визначення вартості заміщення об'єкта в цінах на дату оцінки по формулі:

$$C = C_i * S(V) * K_v * K_{kap} * K_n, (1)$$

де $C_{зам}(в)$ – вартості об'єкта в цінах, приведених в УПВВ;

C_i – вартість одиничного показника;

$S(V)$ – загальна площа (будівельний об'єм) оцінюваного об'єкта.

K_v – коефіцієнт, що має бути врахованим у разі відмінності об'єму обраного подібного об'єкта від об'єкта оцінки (Постанова Державного комітету будівництва, архітектури і житлової політики України № 50 від 15.11.1999р.)

K_{kap} – коефіцієнт, що має бути врахованим у разі відмінності по групі капітальності обраного подібного об'єкта від об'єкта оцінки.

K_n – інтегральний коефіцієнт збільшення вартості будівництва, що дорівнює:

$$K_n = K_u * K_{ind} * K_{inf} (2), де$$

K_u – коефіцієнт подорожчання, що відображає збільшення рівня цін з 1969 по 1984 року і розраховується множенням галузевого індексу на територіальний коефіцієнт, які приведені в Постанові Держбуду СРСР від 11.05.1983 р. (табл.3.10, 3.11);

K_{ind} – ринковий коефіцієнт подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт на території України і розраховується з урахуванням даних Держкомстату України;

K_{inf} – коефіцієнт інфляції.

- 3) визначення зносу, що характеризується коефіцієнтом фізичного зносу об'єкта оцінки, який визначається по формулі: $K_f = 1 - \Phi / 100 (3), де$

K_f – коефіцієнт фізичного зносу будівлі

Знос – це результат погіршення фізичного стану об'єкта і його морального старіння. Фізичний знос – це зменшення вартості внаслідок старіння і зношування. З даного визначення випливає, що зносу

піддаються всі поліпшення і він являє собою різницю між поточною вартістю відновлення поліпшень і вартістю поліпшень на дату оцінки.

Фізичний знос виражається в старінні, зношуванні, руйнуванні, гнитті, іржавінні, поломці і конструктивних дефектах та визначається згідно "Правил визначення фізичного зносу" СОУ ЖГК 75.11-35077234. 0015: 2009" Київ-2009, таблиця 5.1 на базі візуального огляду.

Розрахунок ступеня зносу, проводиться з врахуванням фактичного фізичного зносу окремих конструктивних елементів будівлі і їх питомої ваги у вартості заміщення будівлі за формулою:

$$\Phi = \sum_{i=1}^n \Phi_i \times \frac{P_i}{100} \quad (3),$$

де Φ – фізичний знос будівлі (%); Φ_i – фізичний знос i -го конструктивного елемента;

P_i – питома вага i -го конструктивного елемента у вартості будівлі;

i – номер елемента; n – кількість елементів в об'єкті оцінки.

Φi – фізичний знос будівлі, %

I

$\Phi i = \sum_{i=1}^I F_i$, де **$F_i$** – зважений знос елемента будівлі, **$F_i = f_i * I$**

$i=1$

де **f_i** – відсоток зносу елемента будівлі в залежності від технічного стану

I – питома вага вартості елемента в вартості всієї будівлі.

Табл. 1. Шкала оцінки зносу елементів по загальним характеристикам технічного стану ("Правила визначення фізичного зносу" СОУ ЖГК 75.11-35077234. 0015)

Фізичний знос, %	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-20	Добрий	Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту
21-40	Задовільний	Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту
61-80	Ветхий	Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій
81-100	Непридатний	Елементи будинку знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані

4) Визначення залишкової вартості заміщення

Залишкова вартість заміщення (відтворення) визначається по формулі:

$$C_{зал} = C_{ам(в)} * K\phi,$$

Вихідними даними про фізичні характеристики об'єкта оцінки можуть бути:

- документи бюро технічної інвентаризації та реєстрації;
- проектно-кошторисна документація;
- документи натурних обмірів об'єкта оцінки.

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

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація та непряма капіталізація. Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

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

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

В методах дохідного підходу основними факторами, що визначають вартість, є дохід, який генерує об'єкт оцінки, і рівень ризику, що пов'язаний з отриманням цього доходу. В основу зв'язку

майбутніх доходів і ризиків з сьогоднішньою вартістю об'єктів положена концепція зміни вартості грошей у часі.

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

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

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні або очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна.

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

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

При використанні методів порівняльного підходу в якості орієнтиру для визначення вартості використовуються ціни угод (або пропозицій) на ринку виходячи з того, що ці ціни враховують як доходні так і витратні фактори.

Інформаційними джерелами для застосування порівняльного підходу є відомості про фактичні угоди купівлі-продажу та ціни пропонування подібного майна.

Оціночні процедури:

- збір та аналіз інформації про продаж (пропонування) подібного майна та визначення об'єктів порівняння. Збір даних про ринок включає аналіз ринкової ситуації по об'єктам подібного типу, регіону, а також вибір інформативного масиву для реалізації наступних процедур.

- порівняння об'єкта оцінки та об'єктів порівняння з наступним коригуванням цін продажу (пропонування) об'єктів порівняння. Одиниці порівняння використовуються Оцінювачем як спосіб передачі інформації ефективним і зрозумілим способом. Оскільки об'єкти відрізняються по місцезнаходженню та фізичному стану (добрий, задовільний тощо), отримані дані необхідно привести до загального знаменника. При цьому в якості одиниці порівняння може бути обрана ціна за один квадратний метр загальної площі, об'єкта в цілому та іншим параметричним характеристикам.

- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння.

- узгодження отриманих результатів розрахунку: Узгодження отриманих результатів величин вартостей об'єктів порівняння відбувається:

- * за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;

- * на основі визначення середньозваженої вартості;

- * на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (пропозицій) та характеристики яких найбільш достовірна;

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

В загальному виді модель ринкової вартості оцінюваного об'єкта S_p приймає наступну форму:

$$S_p = C_i + (-)K_i$$

де C_i – ціна продажу i -го порівнюваного об'єкта;

K_i – величина коригування ціни продажу i -го порівнюваного об'єкта.

Після вибору одиниці порівняння визначаються основні показники (характеристики) або елементи порівняння, використовуючи які можна змоделювати вартість оцінюваного об'єкта шляхом введення необхідних коригувань цін продажу порівнюваних об'єктів.

3. АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ.

Ринок нерухомості — великий і інертний, він не зупиняє свою роботу залежно від настання свят або нових дат у календарі. Квартири будуються і продаються, і перехід у 2021 рік — не більше, ніж просто зміна дат. Але вона обіцяє нововведення і правила гри, до яких завжди потрібно бути готовим і адаптованим.

Підвищення ціни. Торік вартість квадратного метра виросла в середньому на 15%. Передумов до її зниження і зараз немає, а отже, крива зростання продовжить повзти вгору. Київміськбуд підняв ціни на абсолютно всі свої комплекси вже з 1 лютого. В середньому на 5%, але точна цифра залежить від кожного конкретного комплексу. Це пов'язано з подорожчанням арматури і бетону. Така

сама ситуація і в інших забудовників, — протягом нетривалого часу ціни на нерухомість зростуть практично у всіх.

Стабілізація продажів. Є надія, що «середня температура по лікарні» повернеться в докарантинні показники і буде стабільною. Після квітневого провалу забудовників наздогнав активний попит восени. На 2021 рік є передумови до того, що рівень продажів буде середньо-стабільним, без сильних провисань. Ситуація залежить від кількості локдаунів. Нещодавно у МОЗ заявили, що найближчим часом нових карантинів не передбачається, що, безсумнівно, зіграє на руку забудовникам.

Говорячи про січневий локдаун, сьогодні можна стверджувати, що він не мав великих наслідків для ринку нерухомості. Річ у тому, що традиційно перший місяць року не надто активний, тому було дивно чекати великої кількості угод. В Київміськбуді за цей час кількість звернень до відділу продажів навіть зросла. В плюс лютого-березня зіграє і відкладений попит, що сформувався за час свят.

Нововведення щодо захисту прав інвесторів. Це болюче питання, і воно важливе не тільки для людей, а й для галузі. Тому що чим більше людей довіряють первинному ринку і забудовникам, тим більше буде продажів. Так званий «закон Шуляк» нарешті ухвалить і люди більше не переживатимуть за вкладені в первинку кошти. Звісно, спершу він спровокує на ринку невеликий переполюх, одна ініціатива реєструвати квадратні метри у нотаріуса до продажу, запропонована в цьому проекті, чого варта. Але в перспективі це матиме добрий результат.

Активніший перехід у діджитал. Весняний локдаун показав, що якщо бізнесу нема в інтернеті, його нема взагалі. І протриматися змогли ті, хто вчасно це зрозумів. Тенденція поглиблення в «цифру» продовжиться.

Надія на іпотеку. Та, яка вмирає останньою. Торік було багато сказано про необхідність впровадження дієвих механізмів іпотечного кредитування. На жаль, крім гучних заяв і точкового зниження відсотків від кількох банків, нічого глобального не відбулося. Перший авансовий платіж на рівні 30–40% залишається так само недоступним для великої кількості українців, а нестабільна ставка після першого року тільки підсилює страх потенційних покупців. Доступна іпотека ще досі потрібна ринку.

Резюмуючи. Рік 2021 пройде під знаком зростання. Зростання цін, зростання можливостей і рівня продажів. Будівельний ринок розвивається тільки тоді, коли цьому сприяють економічні чинники і попит.

Попит на орендоване житло

Зважаючи на зниження доходів населення внаслідок карантину та підвищення цін на житло (у новобудовах ціни виросли на 7,7% у липні-вересні порівнюючи з 2019), активність на ринку житла знизилася у 2020 році.

Все більше людей орендують житло, і у 2021 році кількість орендарів збільшиться. По-перше, це пов'язано з низькою купівельною спроможністю людей та високою пропозицією зі сторони орендодавців. По-друге, під час пандемії частина працівників не прив'язані до місця через роботу і мають змогу знайти більш комфортніше житло в гарній місцевості та орендувати його за невеликі гроші. Також можна орендувати багатокімнатний будинок на декілька сімей та розподілити орендну плату.

4. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

4.1. Загальні відомості про смт Градизьк

Градизьк (до 1789 року Городище) — селище міського типу Глобинського району Полтавської області України.

Географічне розташування: Градизьк розташований на північно-східному узбережжі Кременчуцького водосховища (Дніпро), на схилі гори Пивиха. На відстані до 2-х км розташовані села Ганнівка, Лізки та Максимівка (Кременчуцький район). Селище розрізане великим лиманом на дві нерівні частини. За 20 км. знаходиться місто Кременчук, 18 км від селища знаходиться залізнична станція, через селище проходить автомобільна дорога **Н08**.

Градизька селищна рада - орган місцевого самоврядування у Глобинському районі Полтавської області з центром у смт. Градизьк. Утворена в 1918 році. Кількість рад, що об'єдналися: **8**; Площа територіальної громади: **1259.0 км²**; чисельність населення громади: **15523**; міське населення: **6163**; сільське населення: **9360**. Селищній раді підпорядковані населені пункти: Ганнівка, Котляревське, Лізки, Середпілья. Установи, організації та підприємства Градизької селищної ради: ДНЗ № 3 "Золота рибка", Будинок ветеранів, бібліотека для дорослих, Дитяча музична школа ім.Білаша, ПВП

"Будматеріали", Градизька дільниця Глобинської філії ВАТ "Полтаваобленерго", КП "Градизькомунсервіс", РСГКГ "Прибій", КП "Жилремсервіс, ДП "Кременчуцьке лісове господарство», ПП "Аліна", Градизька школа-інтернат, Градизька місцева пожежна охорона, ПАТ "ПМК-125», Глобинське АТП-15338, Градизький рятувальний пост, ДП "Градизьк-Авто" ПАТ "Полтава-Авто», ПАТ "Племсервіс", Відділення зв'язку "Укрпошта», БК ім. Героїв Дніпра, ТОВ НВФ "КіберПласт України", ПП "Автотексопласт", ТОВ "Славтрейд-Агро", ЗБК "Україна", Градизька гімназія ім. О.Білаша, Градизька філія ПрАТ КБ "Приват Банк", Градизька філія ТОВ СП "Нібулон», Відділення зв'язку № 1 "Укрпошта", ДНЗ № 4, "Сонечко", ДНЗ № 2, "Ромашка", Градизька ветеринарна лікарня, Управління по експлуатації газового господарства, майстер дільниці, Комунальний заклад «Центр первинної медико-санітарної допомоги у Глобинському районі», Градизька ЗОШ І-ІІІ ст. № 1, Градизька ЗОШ І-ІІ ст. № 2, Градизька автостанція ВАТ "Полтаваавтотранс», Градизька дільниця ЦЕЗ № 16 ВАТ "Укртелеком", Полтавська державна сортодослідна станція. Здебільшого смт Градизьк забудований приватними оселями, багатопверхівок всього 17 шт, з них 2-3-х поверхових - 15 шт; 5-ти поверхових - 2 шт.

4.2. Ідентифікація прав власності

Станом на дату оцінки об'єкт оцінки належить до комунальної власності територіальної громади сіл, селищ Глобинського району в особі Виконавчого комітету Градизької селищної ради Глобинського району Полтавської області.

Правовий статус земельної ділянки: земельна ділянка, згідно Довідки Замовника № 285 від 08.02.2021р перебуває у власності Градизької селищної ради.

4.3. Місце розташування об'єкта оцінки

Будівля розташована в межах центральної частини сельбищної зони смт Градизьк; в межах пішохідної доступності розташовані торгівельні заклади, відділення банку, загальноосвітні установи. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт, має спокійний рельєф, під'їзну дорогу з твердим покриттям, електропостачання, водопостачання, котельню, що обслуговує район

Позитивні риси місцезорозташування об'єкта:

-вулиця Мелодійна розташована в центрі смт Градизьк;

-в межах пішохідної доступності розташовані торгівельні заклади, банківські і загальноосвітні установи.

Негативні риси місцезорозташування об'єкта:

не виявлено

Функціональне призначення об'єкта оцінки

Об'єкт оцінки по своєму функціональному призначенню та проектно-планувальному рішення є гуртожиток.

Архітектурно - будівельне рішення приміщень

Архітектурно будівельне рішення приміщень просте; система розташування приміщень – комбінована. Технічні та фізичні характеристики об'єкта приведені згідно технічного паспорту Інвентаризаційна справа № 463, виготовлений КП Кременчуцьке МБТІ станом на 18.06.2013р.

Табл.2. Технічні характеристики

Показники	Опис або характеристика показника
Тип будівлі	двоповерхова цегляна будівля
Матеріал фундаменту	бетонні блоки
Матеріал зовнішніх стін	цегла
Матеріал перегородок	цегла
Матеріал перекриття	з/бетонне
Покрівля	азбестоцементна
Отвори	прості дерев'яні
Підлога	дошана
Сходи	з/бетонні
Інженерне обладнання	-

Табл.2. Фізичні характеристики

Показники	
Рік побудови	1976
Висота (м)	6,0
Площа (м ²)	775,5
Об'єм (м ³)	6224
Об'єм надземної частини (м ³)	4653

Об'єм підвалу (м ³)	1571
Площа приміщень (м ²)	1846,5
Площа приміщень надземної частини (м ²)	1217,3 (617,5+599,8)

Станом на 08.02.2021р

- первісна вартість - 432 730 грн
- балансова вартість – 0 грн

Район розташування об'єкта оцінки відноситься до II територіального поясу та 2 кліматичного району.

4.4. Загальна характеристика технічного стану об'єкта оцінки:

Будівля гуртожитку побудована у 1976 році, з 2000 року не експлуатувалась, не охоронялась, роботи по консервації об'єкта не проводились. Як правило, об'єкти нерухомості, що довгий період, не будучи законсервованими, не використовуються, схильні до зносу і пошкодженням в більшій мірі, ніж об'єкти, що використовуються.

Масове руйнування покрівлі, відсутність частини необхідних систем, пошкодження конструкцій перекриття, більш за все, призвело до посиленого впливу негативних зовнішніх факторів на внутрішні елементи, що сприяло прискореному зносу і пошкодженню всіх елементів. Так значне пошкодження покрівлі, ймовірно за все, призвело до посиленого впливу води на внутрішні конструкції будівлі, які не розраховані на тривалу експлуатацію в таких умовах.

Об'єкт оцінки, на дату оцінки, не готовий до функціонування за своїм прямим призначенням та вимагає великих фінансових вкладень і часу для доведення до стану придатного до експлуатації.

Табл.3. Загальна характеристика технічного стану об'єкта оцінки:

№ п/п	Назва елемента	Ознаки зносу
1	Фундаменти	Тріщини, вивітрювання розчину зі швів між блоками, сліди вогкості на поверхні цоколя і стін підвалу/ Заповнення швів між блоками. Ремонт штукатурки стін підвалу. Ремонт вертикальної та горизонтальної ізоляції.
2	Стіни та перегородки	Наскрізні тріщини в перемичках і під віконними отворами, випадання цегли, часткове руйнування цегляної кладки облицювання, ураження гнилизною деревини, одвірків і місцями вище розташованих вінців/ ремонт штукатурки та цегляної кладки, підмазування швів, очищення фасаду, ремонт карнизів та перемичок.
3	Перекриття	Тріщини в плитах, сліди протікання чи промерзання на плитах і стінах в місцях опирання/ Замазування тріщин, усунення причин зволоження плит.
4	Покрівля	Масове руйнування, відсутність частини настінних жолобів і оздоблення звівів, руйнування огорожувальної решітки/ повна заміна покрівлі.
5	Підлога	Враження дошок гнилизною і жучком, прогини, просідання, руйнування підлоги/ повна заміна підлоги.
6	Отвори	Нижній брус віконної рами, підвіконна дошка уражені гнилизною, деревина розташовується, рами розхитані / повна заміна віконних блоків. Дверні полотна осіли або мають нещільний притулок по периметру коробки, прибори частково втрачені або несправні / повна заміна заповнення отворів.
7	Оздоблювальні роботи	Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни. Знебарвлення малюнка, відставання шпалер і паперової основи, тріщини і розриви на всій площі/ повна заміна штукатурки з підготовки поверхні, повне перефарбування.
8	Внутрішні сантехнічні, електричні пристрої	Відсутність внутрішніх сантехнічних та електротехнічних пристроїв/ повна заміна систем
9	Інші	руйнування відмостки, сходів / повна заміна

Знос визначався згідно візуального огляду відповідно "Правил визначення фізичного зносу" СОУ ЖГК 75.11-35077234. 0015: 2009" Київ-2009, таблиця 5.1. «Приблизна шкала оцінки зносу елементів будинку», виходячи з наявності «якісних» і «кількісних» ознак зносу.

Так як будівля гуртожитку на протязі тривалого часу не експлуатувалась, не охоронялась, роботи по консервації об'єкта не проводились і як наслідок: більша частина конструктивних елементів будівлі пошкоджені або повністю відсутні; приміщення засипані побутовим сміттям та будівельними відходами; частини перегородок розібрані; сантехнічні і електричні пристрої відсутні; внутрішня мережа водопостачання, електрики мають механічні пошкодження; каналізаційні труби забруднені; рами вікон та дверні полотна відсутні, дверні коробки та підвіконня мають розсихання, набухання або розхитані; штукатурка в приміщеннях потріскалась або відпала.

Примітка: Найбільш вірогідними причинами зупинки експлуатації будівлі є обставини фінансового та технічного характеру: фінансові труднощі інвестора; помилки або технічні недоліки проекту. Оцінювач припускає, що при інженерних методах визначення технічного стану будівельних конс-

трукцій будівлі можуть бути виявлені такі їх дефекти, які будуть свідчити про значно більші (або менші) значення фізичного зносу. Але таке обстеження можуть проводити тільки спеціалізовані організації, які мають відповідні прилади і які отримали в державних органах ліцензію на право проведення таких робіт. Оцінювач до таких організацій не відноситься. Економічний знос в даній роботі Оцінювачем не визначається, оскільки не володіє достатньою кількістю інформації для їх визначення.

5. ЕТАПИ ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ

- обґрунтування вибору бази оцінки
- аналіз найбільш ефективного використання
- обґрунтування вибору підходів та методів

5.1. Обґрунтування вибору бази оцінки

При виборі бази оцінки, Оцінювач враховував наступне:

- об'єкт оцінки відноситься до житлової нерухомості (гуртожиток)
- ринок житлової нерухомості в смт Градизьк існує, представлений в основному жилими будинками, квартирами
- форма власності: комунальна
- мета оцінки і заплановане використання її результатів: для продажу через аукціон.

Враховуючи вищезазначене, оцінка об'єкта проводилась із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості.

Для визначення ринкової вартості враховується найбільш ефективне використання об'єкта оцінки.

5.2. Аналіз найбільш ефективного використання.

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 чином забезпечених і юридично припустимих видів використання має своїм результатом максимально високу поточну вартість.

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

Для одержання найбільш ефективного використання необхідна відповідність наступним чотирьом критеріям: *бути законодавчо дозволеним; бути фізично здійсненим; бути фінансово здійсненим; мати максимальну продуктивність.*

- **Законодавчо дозволено.** Розгляд тих способів використання, що відповідають діючим у даному місці законодавчим, урядовим, муніципальним (місцевим) актам.

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

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

Що до об'єкта оцінки: на дату оцінки, по нормативним актам, зміни зонування не передбачаються.

- **Фізична можливість.** Найбільш ефективне використання власності залежить від фізичних характеристик об'єкта оцінки. 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 об'єкта нерухомості, хоча при існуючому зонуванні це є найкращим використанням.

Топографічні (рельєф місцевості) 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 колектору 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.

Що до об'єкта оцінки: рельєф місцевості – рівний, спокійний; в минулому, на протязі тривалого часу, відповідно будівельним характеристикам, об'єкт оцінки – житлова нерухомість (гуртожиток), що передбачає фізичну можливість використання об'єкта оцінки в якості житлового.

• **Фінансова можливість.** Після розгляду фізично можливого і законодавчо дозволеного впливає аналіз фінансової доцільності. Критерієм фінансової доцільності є позитивне повернення капіталу, тобто повернення рівних чи більших 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.

Що до об'єкта оцінки: вигідне географічне та топографічне розташування об'єкта оцінки можливо вважати привабливим для потенційного інвестора.

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

Що до об'єкта оцінки: місце розташування – центр (сельбищна зона); функціональне призначення – житлова нерухомість

Висновок:

Існуюче використання ділянки з поліпшеннями не суперечить ніяким законодавчим обмеженням. Приймаючи до уваги затребуваність житлової нерухомості в Україні в цілому та безпосередньо в смт Градишк, проектно-конструктивне рішення та функціональне призначення будівлі, Оцінювач прийшов до висновку: найбільш ефективне використання оцінюваного об'єкта – житловий будинок.

5.3. Обґрунтування вибору підходів та методів

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів:

Дохідний підхід: об'єкт оцінки відноситься до житлової нерухомості, ринок попиту оренди житла затребуваний. Враховуючи вищезазначене, розрахунок вартості даного об'єкта можливий із застосуванням дохідного підходу.

Витратний підхід: Даний підхід ґрунтується на тому факті, що інвестор, виявляючи належну розсудливість, не заплатить за об'єкт нерухомості суму більшу ніж ту, у яку йому обійдеться одержання відповідної земельної ділянки під забудову і зведення аналогічної по значенню та якості об'єкта в доступний для огляду період без істотних затримок. Для визначення вартості об'єкта даним підходом використані базові дані одиничної вартості функціональних аналогів, що визначені Держбуд СРСР в цінах 1969 року, які перераховуються в ціни діючі на момент оцінки за допомогою інтегрального ринкового індексу.

Враховуючи наявність вихідної інформації та незадовільний стан об'єкта оцінки, Оцінювач вважає можливим використання витратного підходу.

Порівняльний підхід: хоча в смт. Градишк усього 15 багатопверхових будинків (2-х, 3-х поверхові), пропозиції до продажу в наявності. Враховуючи наявність вихідної інформації, вартість об'єкта оцінки, в дійсному Звіті буде визначена за допомогою порівняльного підходу.

Висновок: розрахунок вартості об'єкта оцінки в даній роботі буде проведено трьома підходами: **порівняльним, дохідним, витратним.**

6. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

6.1. Витратний підхід.

Під час використання витратного підходу, розрахунок вартості об'єкта оцінки проводився в наступній послідовності:

- визначення прав, пов'язаних з земельною ділянкою;
- визначення вартості заміщення;
- визначення величини зносу;
- визначення вартості об'єкта.

6.1.1. Розрахунок вартості об'єкта оцінки

Визначення прав, пов'язаних з земельною ділянкою:

Складовою вартості нерухомості в ринкових умовах є вартість права користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права користування земельною ділянкою визначається як поточна величина майбутнього додаткового доходу для орендаря за формулою:

$$\text{Цпк} = \sum_{i=1}^t \frac{\text{Доі}}{(1 + \text{Ск})^i},$$

де Цпк - вартість права оренди земельною ділянкою, визначена шляхом непрямої капіталізації чистого доходу (у гривнях);

Доі - додатковий дохід орендаря за 1-й рік (у гривнях);

t - період оренди земельної ділянки, у роках (50 років).

В даному випадку вартість права користування земельною ділянкою оцінювалась шляхом непрямої капіталізації річного земельного податку, який фактично має сплачувати підприємство.

Вихідна інформація:

- дані управління ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ України (<https://land.gov.ua/info/dovidnyk-pokaznykiv-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-naselenykh-punktiv-stantom-na-01-01-2021/>);

- Рішення № 6 від 30.06.2020р. «Про встановлення ставок та пільг зі сплати земельного податку на території Градизької селищної ради» /Градизька селищна рада 46 (позачергова) сесія 7 скликання/. Місцезнаходження ділянки: вул. Мелодійна (Щербакова) 40, смт. Градизьк, Глобинський район, Полтавська обл.

Площа земельної ділянки, виділена для обслуговування будівель та споруд (будівля гуртожитку) – 0,12га(1200м²).

Функціональне використання: Землі житлової забудови 02.07. Для іншої житлової забудови

Нормативна грошова оцінка 1 м² земельної ділянки станом на 01.01.2021р. – 65,19грн.

Розмір земельного податку становить 1% від грошової оцінки земельної ділянки.

Доі=65,19*1200*1%=782,28грн.

Визначення ставки капіталізації

Земельна ділянка є безризикове вкладення капіталу, тому ставка капіталізації для земельної ділянки дорівнює безризиковій ставці.

Визначення безризикової ставки:

Для визначення безризикової ставки, в умовах України, найбільш доцільно використовувати ставку по довгостроковим депозитним внескам у вільноконвертованій валюті в провідних комерційних банках України. Згідно даних <http://www.bank.gov.ua> процентна ставка по депозитам в іноземній валюті становить – 1,89%.

Вартість права користування земельною ділянкою: Цпк= 25174,56грн.

6.1.1 Визначення вартості заміщення на основі одиничного показника поліпшень земельної ділянки (об'єму), що є подібним до оцінюваного. Для відповідності вартості заміщення ринковим даним про витрати на створення цього майна в сучасних умовах, проведене перерахування цін базового року в ціни на дату оцінки (індекс подорожчання будівництва, встановлений для визначення вартості будівництва, що здійснюється на території України.

Укрупнені показники вартості (одиничні показники) враховують, крім інших витрат, кошторисний прибуток (прибуток підрядника) та податок на додану вартість (п. 4 Загальні положення. Збірника УПВВ багатопверхових житлових будинків СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0016:2009).

Табл.4. Розрахунок інтегрального індексу.

Галуzeвий індекс змінення вартості будівельно-монтажних робіт (комунальне будівництво)	K1	1,18	Постанова Держбуд СРСР від 11.05.1983р., № 94
Територіальний коефіцієнт по Полтавській області	K2	1,01	Постанова Держбуд СРСР від 11.05.1983р., № 94
Індекс зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт станом на 01.10.2018р. по відношенню до 01.01.1991р.	Кінд	51,46	лист Міністерства від 17.10.18 № 7/15.3/10900-18
Індекс цін на будівельні роботи станом на 01.01.2021р.	Кбуд	1,118	https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/buildprice/
Базовий індекс інфляції в січні 2021року	Кінф	1,003	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Інтегральний індекс	Кінтегр	68,77	

Табл. 5. Розрахунок вартості заміщення будівлі гуртожитку, літ. А.Ап.

№ №	Літ	Назва об'єкта	№ УПВВ, № табл.	Од. ви-міру, м³	Се, в цінах 1969р.	Кз.п.	Се, в цінах 1969р.	Се, в цінах 1969р., з урахуванням поправок	Кінтег.	Вартість заміщення, грн.
1	А	Гуртожиток	№ 26, т.46д	4653,0	18,7	1,026	19,19	10,17	68,77	3254265,86
2	Ап	Підвал	№ 26, т.46д	1571,0	18,7*0,8	1,026	15,35	8,14	68,77	879426,63
										4133692,49

Пояснення до таблиці:

Вартість підвалу визначається шляхом множення одиничної вартості аналога на будівельний об'єм підземної частини оцінюваного будинку з коефіцієнтом 0,8 (п. 4 Загальні положення. Збірника УПВВ багатоповерхових житлових будинків СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0016:2009).

К_v - коефіцієнт, що враховує відмінність об'єму обраного подібного об'єкта від об'єкта оцінки Коригування проводилось згідно Примітки 1, таблиці 46, УПВВ № 26 $K_v=0,95$;

К_{кап} - коефіцієнт, що враховує відмінність по групі капітальності об'єкта – аналога від об'єкта оцінки. $K_{кап}=1,08$ (загальна частина до УПВВ);

К_{з.п.} – загальний поправочний коефіцієнт $K_{з.п.}=0,95*1,08=1,026$.

Поправка на відмінність конструктивних рішень і технічних характеристик.

У об'єкта оцінки відсутні конструктивні елементи (внутрішні сантехнічні та електротехнічні пристрої, отвори, підлоги, оздоблювальні роботи, див. Додаток Фототаблиця до Звіту.

Вартість одиничного показника згідно додатків до т.46 УПВВ №26, зменшиться на 47%.

Се, в цінах 1969р. гуртожитку дорівнює: $19,19-(19,19*47\%)=12,28$; Се, в цінах 1969р. підвалу дорівнює: $15,35-(15,35*47\%)=8,14$.

6.1.2. Визначення величини зносу (знецінення) будівлі

Фізичний знос об'єкта визначався згідно "Правил визначення фізичного зносу" СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015: 2009" Київ-2009, таблиця 5.1 та візуального огляду по формулі (3).

Табл. 6. гуртожиток, літ.А, Ап (стан конструктивних елементів)

№ п/п	Назва елемента	Питома вага	Ознаки зносу/ приблизний склад робіт	% зносу	середньозважений знос, %
1	Фундаменти	8	Тріщини, вивітрювання розчину зі швів між блоками, сліди вогкості на поверхні цоколя і стін підвалу/ Заповнення швів між блоками. Ремонт штукатурки стін підвалу. Ремонт вертикальної та горизонтальної ізоляції.	30	2,4
2	Стіни та перегородки	25	Наскрізні тріщини в перемичках і під віконними отворами, випадання цегли, часткове руйнування цегляної кладки облицювання, ураження гнилизною деревини, одвірків і місцями вище розташованих вінців/ ремонт штукатурки та цегляної кладки, підмазування швів, очищення фасаду, ремонт карнизів та перемичок.	40	10,0
3	Перекрыття	8	Тріщини в плитах, сліди протікання чи промерзання на плитах і стінах в місцях опирання/ Замазування тріщин, усунення причин зволоження плит.	30	2,4
4	Покрівля	5	Масове руйнування, відсутність частини настінних жолобів і оздоблення зв'ісів, руйнування огорожувальної решітки/ повна заміна покрівлі.	100	5
5	Підлога	9	Враження дошок гнилизною і жучком, прогини, просідання, руйнування підлоги/ повна заміна підлоги.	100	9
6	Отвори	10	Нижній брус віконної рами, підвіконна дошка уражені гнилизною, деревина розташовується, рами розхитані / повна заміна віконних блоків. Дверні полотна осіли або мають нещільний притулок по периметру коробки, прибори частково втрачені або несправні / повна заміна заповнення отворів.	100	10
7	Оздоблювальні роботи	14	Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни. Знебарвлення малюнка, відставання шпалер і паперової основи, тріщини і розриви на всій площі/ повна заміна штукатурки з підготовки поверхні, повне перефарбування.	100	14
8	Внутрішні сантехнічні, електричні пристрої	14	Відсутність внутрішніх сантехнічних та електротехнічних пристроїв/ повна заміна систем	100	14
9	Інші	7	руйнування відмостки, сходів / повна заміна	100	7
		100			73,8

$$\Phi_{зн}=73,8\%. K_{зн}=1-73,8/100=0,262$$

Висновок: стан будівлі класифікується як незадовільний - експлуатація можлива лише при умові проведення ремонту.

Функціональне знецінення залежить від дати вводу об'єкта в експлуатацію (табл.13. п. 4. Загальні положення. Збірника УПВВ багатоповерхових житлових будинків СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0016:2009) $K_{\text{функ}}=0,46$.

Залишкова вартість визначається за формулою $S_{\text{зал.}}=S_{\text{зам}}*K_{\text{зн}}*K_{\text{функ}}$.

Табл. 7. Розрахунок залишкової вартості будівлі гуртожитку.

№ п/п	Назва об'єкта	Рік побудови	Вартість заміщення, грн.	$K_{\text{зн}}$	$K_{\text{функ}}$	Залишкова вартість заміщення, грн.
1	Гуртожиток, літ. А, Ап	1976	4133692,49	0,262	0,46	498192,62

Табл.8. Визначення вартості об'єкта оцінки

Показник	будівля гуртожитку
Залишкова вартість заміщення, грн	498192,62
Право користування ЗД, грн	25174,56
Всього	523367,17

Вартість об'єкта оцінки визначена витратним підходом, округлено, становить 523367 гривень.

6.2. ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД

В рамках порівняльного підходу використано метод прямого зіставлення продажу об'єктів.

Розрахунок вартості об'єкта оцінки проводився в наступній послідовності:

- збір та аналіз інформації про продаж (пропонування) подібного майна;
- порівняння об'єкта оцінки та об'єктів порівняння з наступним коригуванням цін продажу (пропонування) об'єктів порівняння. Оскільки об'єкт оцінки потребує капітального ремонту, а подібні об'єкти у задовільному і доброму стані, отримані дані приведені до загального знаменника – задовільний, жилий. При цьому розрахунок проведено методом заміщення через продаж квартир. В якості одиниці порівняння обрана ціна за один квадратний метр загальної площі;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманих результатів розрахунків: Узгодження отриманих результатів величин вартостей об'єктів порівняння відбувається

Збір та аналіз інформації про продаж (пропонування) подібного майна

Як було зазначено вище по тексту, об'єкт оцінки, по своєму функціональному призначенню – житлова будівля, багато років експлуатувався як гуртожиток.

В результаті дослідження найближчого оточення оцінюваного об'єкта на наявність пропозицій по купівлі-продажу подібних об'єктів (будівель житлового призначення), встановлено: ринок пропозицій по купівлі-продажу будівель житлового призначення відсутній.

Згідно аналізу найбільш ефективного використання, подальше використання об'єкта оцінки передбачається в якості квартир (після проведення капітального ремонту). Беручи до уваги вищезазначене, порівняльний підхід реалізовано на базі вартості квартир. Так як офіційно дані про фактичні суми покупки по подібним об'єктам відсутні, використані ціни пропозицій. Відбір пропозицій проводився в сегменті квартир, що розташовані в центрі смт Градицьк та знаходяться у стані придатному до проживання.

Джерело інформації – інформація з періодичних друкованих видань та електронних версій агенцій нерухомості: <http://agent.com.ua>, <http://olx.ua/>, <http://privatka.ua>, <http://dom.ria.ua>; <http://domik.tv/>, www.emarket.ua, <http://ua.trovit.com>, <http://poltava.etag.com.ua/>, <http://kupihatu.com>, періодичного видання "Обласний рекламно-інформаційний тижневик "Приватна газета" за 2021 рік, інтерв'ю власників розглянутої подібної нерухомості, база даних Оцінювача.

Порівняння об'єкта оцінки та об'єктів порівняння з наступним коригуванням

Табл. 9. Подібні об'єкти та їх загальні характеристики

Характеристика	Подібний об'єкт № 1	Подібний об'єкт № 2	Подібний об'єкт № 3	Подібний об'єкт № 4
Місцезорозташування	смт.Градизьк	смт.Градизьк	смт.Градизьк	смт.Градизьк
	центр	центр	центр	центр
Розвиток інфраструктури	добрий	добрий	добрий	добрий
Поверх/поверхів в будинку	2/2	2/2	3/3	1/3
Кількість кімнат	2	2	3	2
Площа, м ²	60/10	42	61/6	51,5/8,20
Матеріал зовнішніх стін	цегла	цегла	цегла	цегла
Рік побудови	80-90-х	80-90-х	80-90-х	80-90-х
Внутрішні сантехнічні і електричні пристрої: -питома в	каналізація, водопровід, електрика, індив.газове опалення	каналізація, водопровід, електрика, індив.газове опалення	каналізація, водопровід, електрика, індив.газове опалення	каналізація, водопровід, електрика, індив.газове опалення
Комфорт	ванна, духова, санвузол	ванна, духова, санвузол	ванна, духова, санвузол	ванна, духова, санвузол
Стан внутрішнього оздоблення приміщень	здовільний (жилий)	задовільний (жилий)	задовільний (м/п вікна)	добрий
Додаткові поліпшення	-	гараж	Гараж	гараж
Наявність балкона	балкон, м/п вікна	балкон застклений	балкон, м/п вікна	м/п вікна, балкон
Ціна пропозиції, USD (з додатковими поліпшеннями)	9900	275 000 грн	14 700	15000
Дата об'яви	11.01.2021	16.10.2020	16.01.2021	09.01.2021
Курс валюти на дату об'яви	на дату оцінки	28,3365	на дату оцінки	на дату оцінки
Ціна пропозиції, USD/м ²	165	162	240,98	291,26
Ціна пропозиції, грн/м ²	4641,85	4550,32	6779,45	8193,90
№ оголошення/об'єкт	574852610	UA-641176721	670684461	681035414
№ тел.	0667516925	0668018929	0673514621	0673514621

Для зіставлення об'єкта оцінки і подібних об'єктів проведено коригування по основним ціноутворюючим характеристикам.

Коригування проведено у напрямку від квартири, що порівнюється, до квартир, які оцінюються та здійснюється у відсотках або коефіцієнтах по кожному фактору порівняння. Значення коригуючих коефіцієнтів встановлені на основі існуючих залежностей, виявлених в процесі аналізу ринку нерухомості з використанням практичного досвіду оцінювача:

Коригування на ціну пропозиції: враховуючи що ціна пропозиції, як правило, не є остаточною величиною за якою укладається угода (присутній торг продавця і покупця) правильним буде скоригувати вищенаведений показник. Величина трансакції (найбільш ймовірної поступки в ціні), в селищах міського типу, як правило, знаходиться в межах 5-15% <https://proconsul.com.ua/konsultacii.html/>. Для подальших розрахунків поправка прийнята 10%;

Поправка на місце розташування: дана поправка враховує престижність району, розташування в межах селища, рівень розвитку інфраструктури. Об'єкт оцінки і об'єкти порівняння розташовані в центрі селища. Поправка не розраховувалась.

Поправка на площу: загальна площа подібних об'єктів 40-61м². Об'єкт оцінки розглядається поділений на квартири в подібних межах Згідно ринкових даних, 1 кв.м. квартир з такими характеристиками знаходяться в одному ціновому діапазоні.

Коригування на поверхове (локальне) розташування: дана поправка враховує розташування квартири на поверхах будівлі. Знаходження квартири на першому поверсі має ряд недоліків: дуже легка досяжність, слабе опалення, близькість підвалу, і, в зв'язку з цим, підвищена сирість, наявність гризунів, тарганів, комарів, слабе проникнення світла, присутність запахів, шуму. Мінуси житла на останньому поверсі – протікання даху, спека влітку. Поправка не розраховувалась так як об'єкт оцінки – 2-х поверхова будівля (2-а крайніх поверхи), подібні об'єкти також розташовані на крайніх поверхах.

Коригування на технічний стан: об'єкт оцінки не готовий до функціонування за своїм прямим призначенням, він вимагає фінансових вкладень і часу для доведення до стану придатному до експлуатації. Проаналізувавши стан конструкцій та враховуючи ризики, що пов'язані з подальшим використанням даного об'єкта, коригування на технічний стан визначався на рівні вартості базового капітального ремонту по даним аналізу ринка.

1.Фірма PROFIREM, м.Київ: - базовий капітальний ремонт 1 кв.м. - 200 дол.США (мінімальне середнє значення вартостей ремонту 1-2-х кімнатних квартир), що включає капітальний ремонт з мінімальною кількістю будівельних матеріалів для стандартного ремонту.

Характеристика	1-но кімнатна	2-х кімнатна
Площа, кв.м.	40 кв.м.	55
Ціна, грн	від 240000	від 290000
Ціна 1 кв.м.	6000 (213 дол.США)	5272,73 (187,4 дол.США)

2. Компанія «Інтергал-Буд», м.Київ - базовий ремонт 1 кв.м. - 250 дол.США, що включає капітальний ремонт з мінімальною кількістю будівельних матеріалів для бюджетного стандартного ремонту.

3. Компанія «Нова Хата», м.Кременчук (тел.096-558-26-11) - 210 дол.США – середнє значення від 200 - 220 дол.США, що включає капітальний ремонт+ мінімальна кількість буд.матеріали для бюджетного стандартного ремонту).

Для подальших розрахунків, вартість 1 кв.м. базового капітального ремонту прийнята на рівні середнього значення вищенаведених показників - 215 дол. США (200+250+210)/3

Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння

Табл. 10. Визначення вартості 1 кв.м. об'єкта оцінки

Характеристика	Подібний об'єкт № 1	Подібний об'єкт № 2	Подібний об'єкт № 3	Подібний об'єкт № 4
Ціна пропозицій, грн/м ²	4641,85	4550,32	6779,45	8193,90
Уторгування, %	-10	-10	-10	-10
Скоригована вартість, грн/м ²	4176,66	4095,29	6101,50	7374,51
Місцерозташування	смт.Градизьк	смт.Градизьк	смт.Градизьк	смт.Градизьк
Поверх/поверхів в будинку (локальне розташування)	2/2	2/2	3/3	1/3
Коригування на локальне розташування	-	-	-	-
Скоригована вартість, грн/м ²	4176,66	4095,29	6101,50	7374,51
Кількість кімнат/площа	2/60	2/42	2/56,4	2/34,0
Коригування на кількість кімнат	-	-	-	-
Скоригована вартість, грн/м ²	4176,66	4095,29	4174,97	7374,51
Матеріал зовнішніх стін	цегла	цегла	цегла	цегла
Коригування на матеріал зовнішніх стін	-	-	-	-
Скоригована вартість, грн/м ²	4176,66	4095,29	4174,97	7374,51
Внутрішні сантехнічні і електричні пристрої:	каналізація, водопровід, електрика, індив.газове опалення	каналізація, водопровід, електрика, індив.газове опалення	каналізація, водопровід, електрика, індив.газове опалення	каналізація, водопровід, електрика, індив.газове опалення
Стан внутрішнього оздоблення приміщень	задовільний (жилий)	задовільний (жилий)	задовільний (м/п вікна)	добрий
Коригування на стан внутрішнього оздоблення, Кф	-	-	-	0,8
Скоригована вартість, грн/м ²	4176,66	4095,29	4174,97	5899,61

Вартість 1 кв.м., без урахування вартості базового капітального ремонту, прийнята на рівні середнього значення отриманих показників, без урахування мінімального і максимального значень – 4175,81 грн/кв.м.

Загальна площа приміщень – 1846,5 кв.м.;

Вартість об'єкта оцінки, без урахування вартості базового капітального ремонту, необхідного для доведення об'єкта оцінки до стану придатного до експлуатації - **7710633,16 гривень** (4175,81 грн/кв.м.*1846,5)

Площа ремонтуємих приміщень - 1217,30 кв.м (без підвальних приміщень, які по призначенню використовуються для технічних потреб)

Вартість базового капітального ремонту (бюджетний варіант), складає: **7362798 гривень** (1217,3* 215дол.США/1 кв.м.*28,1324)

Розрахована вартість об'єкта оцінки, визначена на базі порівняльного підходу - **347835 гривень** (7 710 633-7 362798).

7.3. ДОХІДНИЙ ПІДХІД

Розрахунок даним підходом проводився з урахуванням технічного стану об'єкта оцінки та аналізу найбільш ефективного використання.

Аналіз найбільш ефективного використання та вибір метода визначення вартості об'єкта за доходним підходом.

У результаті проведеного дослідження, враховуючи місце розташування об'єкта, характер оточуючої забудови, рівень розвитку транспортної та соціальної інфраструктури району, проектне

об'ємне – планувальне рішення приміщень, виходячи з аналізу варіантів фізично можливого, юридично дозволеного та економічно доцільного використання, в якості дохідного використання, найбільш ймовірним розглядається варіант отримання грошових доходів власником від експлуатації об'єкта в якості житлового будинку.

При втіленні в життя даного підходу, стосовно дохідного використання об'єкта, в даний час є обмеження. Як вже визначалося, стан будівлі не дає можливим негайно використовувати його по прямому призначенню. Об'єкт потребує проведення ремонту, що в свою чергу призводить до необхідних фінансових витрат потенційного інвестора чи власника об'єкта.

Аналізуючи потенційні доходи, що можуть бути отримані власником від передачі об'єкта в оренду після проведення ремонту, тобто в доброму 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 оцінки за доходним підходом, справедливим буде використати метод *непрямої капіталізації доходу (з урахуванням проведення ремонту оцінюваних приміщень)*.

Розрахунок вартості об'єкта оцінки проводився в наступній послідовності:

- вибір та обґрунтування періоду прогнозування;
- прогноз обсягів потенційних валових доходів від використання об'єкта за роками періоду прогнозування та прогноз ймовірного збільшення прогнозованого доходу;
- розрахунок прогнозованих витрат відповідно до їх структури за роками періоду прогнозування;
- визначення грошових потоків в кожному році як різниці між прогнозованими валовими доходами та валовими витратами;
- вибір та обґрунтування ставки дисконту та дисконтування грошових потоків;
- визначення вартості реверсії;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки 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 за методом прямої капіталізації доходу, в даному випадку розглядається наступна модель прогнозування:

Загальний період прогнозування, враховуючи необхідність проведення ремонту приміщень, прийнято на рівні 5 років. В перший рік прогнозування передбачається виконання усього обсягу ремонтних робіт).

Починаючи з другого року, після закінчення ремонту об'єкта, приміщення передаються 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

При виборі об'єктів, що можливо розглядати як подібні до 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).

Так як ринок оренди житлових приміщень в смт Градизьк є досить обмежений, проаналізований ринок оренди квартир та житлових будинків в селах, селищах міського типу та містах Полтавської області.

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. Джерело інформації – інформація з періодичних друкованих видань та електронних версій агенцій нерухомості: <https://obyava.ua/>, <http://agent.com.ua>, <http://olx.ua/>, <http://privatka.ua>, <http://dom.ria.ua>; <http://domik.tv/>, www.emarket.ua, <http://ua.trovit.com>, <http://poltava.etag.com.ua/>, <http://kupihatu.com>, періодичного видання "Обласний рекламно-інформаційний тижневик "Приватна газета" за 2021 рік, інтерв'ю власників розглянутої подібної нерухомості, база даних Оцінювача.

Відбір пропозицій по оренді проводився в сегменті житлової нерухомості в селах, селищах міського типу та містах Полтавської області.

Результати відбору подібних об'єктів оренди приведені в таблиці.

Табл. 12. Характеристики подібних об'єктів

Місцезнаходження	Загальна характеристика об'єкта	Дата пропозиції	Пропозиція орендної плати, грн	Пропозиція орендної плати, грн./м ²	Джерело інформації
м. Глобине	В оренду надається 2-х кімнатна квартира площею 54м ² , в житловому стані, на довгий термін.	лютий 2021	2000	37,04	https://olx.ua/
м. Глобине	В оренду надається житловий будинок 2 кімнати, площею 50м ² , в житловому стані, на довгий термін.	лютий 2021	1500	30,00	https://ua.m2bomber.com
м. Горішні Плавні	В оренду надається 1-но кімнатна квартира площею 40м ² , в житловому стані, на довгий термін.	лютий 2021	1500	37,50	https://olx.ua/
м. Лубни	В оренду надається 1-но кімнатна квартира площею 39м ² , в житловому стані, на довгий термін.	лютий 2021	1500	38,50	https://olx.ua/
м. Лубни	В оренду надається 1-но кімнатна квартира площею 50м ² , в житловому стані, на довгий термін.	лютий 2021	2000	40,00	https://olx.ua/
м. Лубни	В оренду надається 1-но кімнатна квартира площею 29м ² , в житловому стані, на довгий термін.	лютий 2021	1500	51,70	https://olx.ua/
м. Гадяч	В оренду надається 2-х кімнатна квартира площею 46м ² , в житловому стані, на довгий термін.	лютий 2021	1500	32,61	https://ua.m2bomber.com
м. Гадяч	В оренду надається 2-х кімнатна квартира площею 45м ² , в житловому стані, на довгий термін.	лютий 2021	1500	33,33	https://olx.ua/
с. Портнівка, Полтавська обл.	В оренду надається житловий будинок 2 кімнати, площею 38м ² , в житловому стані, на довгий термін.	лютий 2021	1500	39,50	https://olx.ua/

Вартість оренди квартир коливається в межах 32,61грн./м² до 51,70грн./м². Після проведення аналізу результатів, для подальших розрахунків, орендна плата об'єкта оцінки прийнята на рівні середнього значення подібних об'єктів і округлене дорівнює 42,00грн./м².

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

Табл. 13. Розрахунок потенційного валового доходу від надання об'єкта в оренду.

Послідовність розрахунків	Житлова будівля
Загальна площа, що пропонується до оренди, м ²	1217,3
Орендна плата, грн./м ²	42
Потенційний валовий дохід (на рік) по приміщеннях	613519

♦ *Прогнозування дійсних валових доходів об'єкта по роках (ДВД)*

Дійсний валовий дохід – потенційний валовий дохід, що скоригований на рівень можливого заповнення площ та потенційних витрат від невиконання умов сплати орендної плати.

З огляду на існуючий на ринку попит на оренду житлових приміщень, можна мінімізувати рівень можливого не завантаження площ та потенційних витрат від невиконання умов сплати орендної плати. Однак, повне виключення вищезазначених ризиків було б некоректним. З огляду на те, що протягом першого року прогнозування, об'єкт оцінки буде знаходитись в стадії ремонту, в перший рік після введення об'єкта в експлуатацію (другий рік прогнозування), цілком ймовірно передбачити неповне заповнення площ, що пропонується до оренди та наявність потенційних витрат від невиконання умов сплати орендної плати. Таким чином, в перший рік надання в оренду (другий рік прогнозування) ризик не повного заповнення площ, призначених до оренди, може становити не менш 20% потенційного валового доходу. Починаючи з третього року даний показник, за рахунок збільшення кількості орендарів та ін., як правило зменшується. В даному випадку рівень можливого не заповнення площ та потенційних витрат від невиконання умов сплати орендної плати прийнято на рівні: третій, четвертий та п'ятий рік прогнозування -10%.

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

- визначення величини необхідних капіталовкладень на проведення ремонту об'єкта.

Відповідно до проведених розрахунків (див. п. 6.1.3) поточна вартість необхідних робіт по ремонту приміщень оцінюваної будівлі до приведення її до стану, який потенційно повинен забезпечити рентабельну комерційну привабливість об'єкта становить 7362798грн. (1217,3*215*28,1324000).

Фінансування вищенаведених робіт передбачається без залучення позикових коштів.

-аналіз та розрахунок 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:

-земельний податок за користування земельною ділянкою. Для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, земельний податок за користування земельною ділянкою для житлової забудови визначається у розмірі 1 відсоток їх нормативної грошової оцінки (Рішення Гради-

зьської селищної ради). Середня нормативна грошова оцінка 1 кв.м земельної ділянки у смт. Градизьк становить 65,19грн./м². Площа ділянки 1200м² (згідно довідка Градизької селищної ради). Нормативна грошова оцінка 1 м² земельної ділянки станом на 01.01.2021р. – 65,19грн. Розмір земельного податку становить 1% від грошової оцінки земельної ділянки.

$$Доі = 65,19 * 1200 * 1\% = 782,28 \text{ грн.}$$

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

Визначення ставки дисконту:

Враховуючи відсутність ринку оренди квартир у смт. Градизьк, розрахунки проводились по найближчому населеному пункту де існує ринок продажу та ринок оренди житлової нерухомості м.Глобине.

Вартість 1-но 2-х кімнатних квартир в м. Глобіно коливається в межах від 6000\$ до 19000\$ середнє значення 12500\$.

Вартість оренди 1-но 2-х кімнатних квартир в м. Глобіно коливається в межах від 1000 до 3000 гривень, середнє значення 2000 грн., що еквівалентно 70\$.

$$ДВД = 70 * 12 = 840\$$$

$$\text{Витрати } 10\% \text{ від ДВД; } ОР = 84\$$$

$$ЧОД = 840 - 84 = 756\$$$

$$K = 756 / 12500 = 0,060$$

Ставка дисконту дорівнює $K = 0,060$.

□ *Визначення вартості реверсії.*

Вартість реверсії : у наведених розрахунках ми виходили з того, що починаючи з 2022 року чистий грошовий потік стане стійким, і в наступні роки його зростання (або зниження) не відбудеться. Отже, середньо геометричний довгостроковий темп приросту в після прогнозний період буде дорівнювати нулю. Величина потенційних ризиків, що притаманні об'єкту з часом також передбачається незмінною. В такому випадку, вартість реверсії справедливим буде визначити, як капіталізований грошовий потік за останній рік прогнозування, за ставкою капіталізації, що дорівнює ставці дисконтування по останньому року прогнозування, а саме на рівні 0,060 %.

Табл.14. Розрахунок вартості об'єкта за методом непрямой капіталізації (дисконтування грошових потоків).

Послідовність розрахунків	2021 рік	2022 рік	2023 рік	2024 рік	2025 рік	2026 рік (реверсія)
Потенційний валовий дохід (ПВД) на рік	0	613519	613519	613519	613519	
Коефіцієнт завантаження і повноти збору	0	0,80	0,90	0,90	0,90	
Ефективний валовий дохід	0	490815	552167	552167	552167	
Земельний податок 1% від грошової оцінки землі	782,28	782,28	782,28	782,28	782,28	
Витрати – 10% від ПВД	0	61352	61352	61352	61352	
Капітальні витрати 215\$ за 1 м2	73628797,66	0	0	0	0	
Витрати всього	7363585	62134	62134	62134	62134	
Чистий грошовий потік до сплати податку на прибуток		428681	490033	490033	490033	8167217
Ставка дисконтування		0,060	0,060	0,060	0,060	0,060
Коефіцієнт		0,9434	0,8900	0,8396	0,7921	0,7473
Дисконтований грошовий потік	- 7363585	404418	436129	411432	388155	6103361
Вартість об'єкта на дату оцінки, грн.						379910

Вартість об'єкта розрахована доходним підходом становить 379910 грн.

8. УЗГОДЖЕННЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

При оцінці об'єкта оцінки, у відповідності з загальноприйнятими нормами, були проаналізовані витратний, порівняльний і дохідний підходи

Результати розрахованої вартості об'єкта оцінки

№ з/п	Назва об'єкта	Рік побудови	Витратний	Порівняльний	Дохідний
1	Будівля гуртожитку	1976	523367	347835	379910

Аналізуючи результати оцінки об'єкта оцінки, що отримані в рамках реалізації витратного, порівняльного і дохідного підходів, встановлено:

-витратний підхід не враховує прибутковості об'єкта оцінки, його місцезнаходження та інші ринкові критерії, тому не може бути прийнятим для оцінки ринкової вартості.

-вартість об'єкта оцінки визначена на базі дохідного підходу, може бути прийнята в якості результативної, але в даному випадку, не відображає місце розташування об'єкта оцінки, значення якого відіграє значну роль при отриманні доходів від його використання. Так як ринок оренди квартир в смт Градизьк практично відсутній в якості подібних обрані квартири що знаходяться в Полтавській області. Процедура коригування на місце розташування є достатньо суб'єктивною.

- вартість об'єкта оцінки, визначена на базі порівняльного підходу визначалась як різниця ринкової вартості квартир, що знаходяться в смт Градизьк за мінусом витрат на капітальний ремонт по ринковим даним.

У результаті аналізу і базуючись на передумові, що об'єкт оцінки –житловий будинок, який після виконання необхідного ремонту може експлуатуватись по призначенню, зроблений висновок, що вартість об'єкта оцінки, визначена на базі порівняльного підходу є більш ринковою.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Після розгляду усіх факторів і допущень і присвоєння дохідному підходу найбільшої ваги, зроблений висновок, що ринкова вартість об'єкта оцінки станом на 01.02.2021р. складає **347835 (триста сорок сім тисяч вісімсот тридцять п'ять) гривень, в т.ч. ПДВ.**

Оцінювач
(Кваліфікаційне посвідчення УКШ і ФДМУ
№ 550 від 17.12.98р.)

Оцінювач
(Кваліфікаційне посвідчення УКШ і ФДМУ
№ 551 від 17.12.98р.)

Директор
Кременчуцького відділення
Полтавської ТПП



Звіт зареєстровано в Кременчуцькому відділенні Полтавської ТПП 22.02.2021р.

ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінювач, що підписався нижче, засвідчує:

- викладені в даному Звіті факти відповідають дійсності;
- всі думки, висновки, аналіз, приведені в звіті, належать Оцінювачу, що виконував дану роботу, і дійсні в межах обмежувальних умов і припущень, які є невід'ємною складовою даного звіту;
- оцінювач немає специфічних поточних та очікуваних інтересів в оцінюваному об'єкті, особистої заінтересованості в результатах оцінки та будь-якого упередження щодо будь-якої зацікавленої сторони;
- огляд об'єкта оцінки Оцінювачем не проводився. Усі характеристики технічного характеру виду ремонту визначені згідно даних Замовника;
- визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни пропонування подібного майна, достовірність якої не викликає сумнівів у оцінювача;
- винагорода ні якою мірою не пов'язана з визначенням завчасно обумовленої вартості або обумовленим порядком її визначення, з моїми судженнями про вартість взагалі, з будь-якою іншою подією;
- наведена оцінка виконана з урахуванням всіх обмежувальних умов і передумов, накладених специфікою початкової задачі. Такого роду обмеження впливали на аналіз, думки і висновки, викладені в Звіті;
- думка Оцінювача відносно вартості об'єкту дійсна лише на дату оцінки;
- цей Звіт підготовлено у відповідності до Національного стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна та майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1440 від 10 вересня 2003 року та Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1442 від 28.10.2004р.

Оцінювач
(Кваліфікаційне посвідчення УКШ і ФДМУ
№ 550 від 17.12.1998р.)

Оцінювач
(Кваліфікаційне посвідчення УКШ і ФДМУ
№ 551 від 17.12.1998р.)



Фототаблиця до Звіту № П – 21/1



Оцінювачі:

Л.І. Крячко

Л.І. Крячко

Н.В. Скрипник



20

Фототаблиця до Звіту № П – 21/1



Оцінювачі:

В. Кривчик



В. Кривчик

Н.В. Скрипник

Фототаблиця до Звіту № П – 21/1



Оцінювачі:

[Signature]

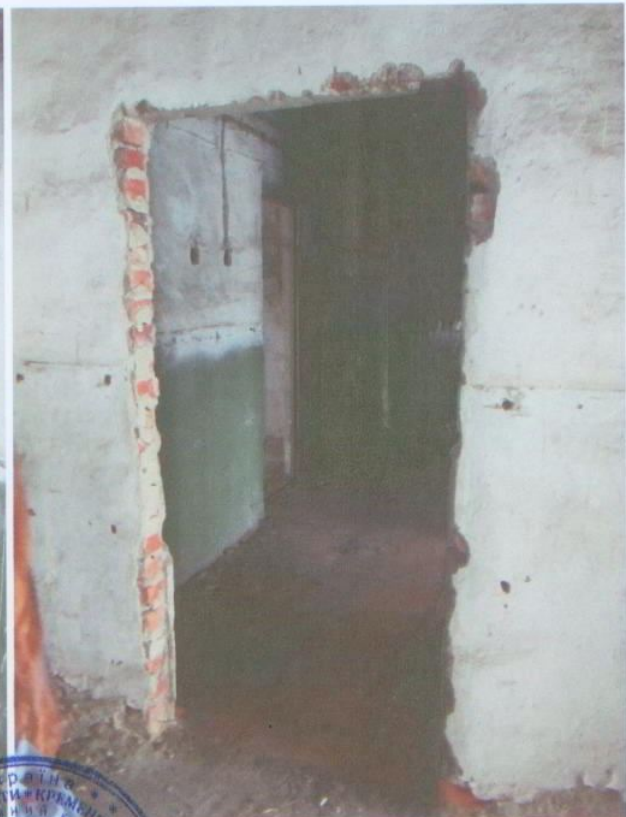


І.Л. Кривченко

[Signature]

Н.В. Скрипник

Фототаблиця до Звіту № П – 21/1



Оцінювачі:

Л. М.



І. Кричко

Н.В. Скрипник



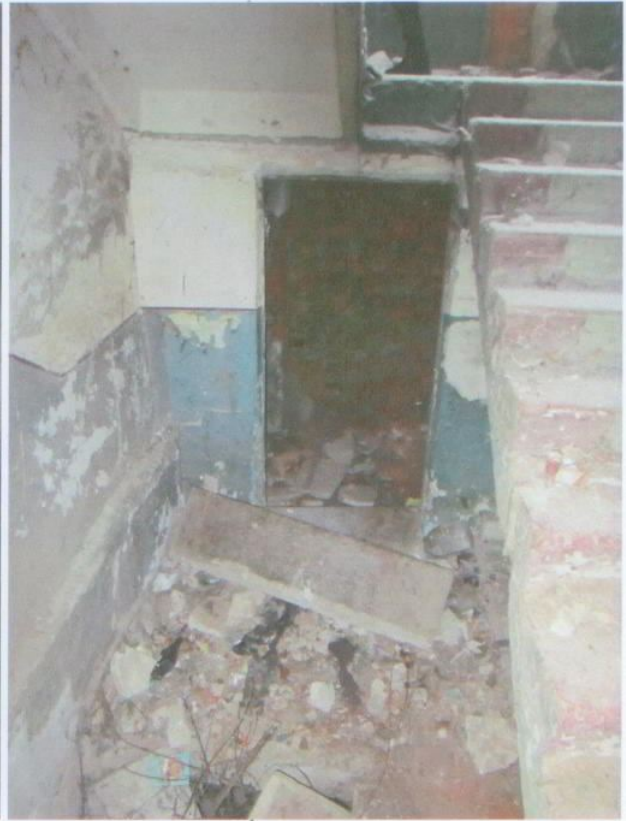
Оцінювачі:

П.Г.Г.



Н.В. Скрипник

Фототаблиця до Звіту № П – 21/1



Оцінювачі: Д. Криво



Н.В. Скрипник

31

Фототаблиця до Звіту № П – 21/1



Оцінювачі:

[Signature]



Д.Д. Кречко

Н.В. Скрипник

The image consists of two side-by-side photographs showing the interior of a room during a renovation project. The left photograph captures a corner where the walls are covered in light blue and white diamond-shaped tiles. A dark, patterned cloth hangs from a nail in the upper left corner. A bright red door frame is visible on the right side of the frame. The right photograph shows another part of the room, featuring walls with pink and white diamond-shaped tiles. A small poster with a floral design is pinned to the wall. The floor is covered with debris and a large, flat stone or tile is lying on the ground. A vertical strip of yellowish material, possibly insulation or a wall section, is visible between the two photos.



A. J. L.

Н.В. Скрипник

77

Фототаблиця до Звіту № П – 21/1



Оцінювачі:

П.ЖК

Д.А. Крячко

Н.В. Скрипник



Фототаблиця до Звіту № П – 21/1



Оцінювачі:

Handwritten signature



Н.М. Крячко

Handwritten signature

Н.В. Скрипник



Оцінювачі:



І.Л. Кривоноз

Н.В. Скрипник

30

Сиренчук НВ
Кременчук
До виконавчого
комітету П-21 від 01.02.21
Ермачук



УКРАЇНА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ ГРАДИЗЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ РАДИ
ГЛОБИНСЬКОГО РАЙОНУ
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

39071 смт. Градизьк Глобинського р-ну Полтавської обл., вул. Київська, 51 тел. 3-42-38

“01” лютого 2021 р. №03-23/185

Директору
Кременчуцького відділення
Полтавської ТПП
Михайлик Л.П.

Виконавчий комітет Градизької селищної ради Глобинського району звертається до Вас з проханням виконати незалежну оцінку нежитлового приміщення (будівля гуртожитку) за адресою вул.Мелоїйна (Щербакова) 40 смт.Градизьк Глобинського району Полтавської області з метою продажу через аукціон.

Селищний голова



Мирослав НОСА

П-21/1

37

Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна

Номер інформаційної довідки: 59843351
Дата, час формування: 25.05.2016 12:08:48
Інформаційну довідку сформовано: Стрілець Валентина Іванівна, Глобинська міська рада, Полтавська обл.
Підстава формування інформаційної довідки: заява 16898184

Параметри запиту

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Адреса / Місцезнаходження: Полтавська обл., Глобинський р., смт Градизьк, вулиця Мелодійна, будинок 40

**ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 930080253206
Об'єкт нерухомого майна: Гуртожиток, об'єкт житлової нерухомості: Так
Адреса: Полтавська обл., Глобинський р., смт Градизьк, вулиця Мелодійна, будинок 40

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності: 14653271

Дата, час державної реєстрації: 19.05.2016 14:57:51

Державний реєстратор: Стрілець Валентина Іванівна, Глобинська міська рада, Полтавська обл.

Підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі гуртожитку в комунальну власність, серія та номер: б/н, виданий 11.07.2013, видавник: Градизька селищна рада;

технічний паспорт, серія та номер: 463, виданий 19.06.2013.

Підстава внесення
запису:

Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 29744193 від 25.05.2016 11:26:02, Стрілець Валентина Іванівна, Глобинська міська рада, Полтавська обл.

Форма власності:

комунальна

Розмір частки:

1/1

Власники:

ГРАДИЗЬКА СЕЛИЩНА РАДА ГЛОБИНЬСЬКОГО РАЙОНУ, код ЄДРПОУ: 21063176

Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

**ВІДОМОСТІ
З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

За вказаними параметрами запиту у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні

**ВІДОМОСТІ
З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

За вказаними параметрами запиту у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні

**ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК**

За вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні

Інформаційну довідку
сформував:

Стрілець Валентина Іванівна





**ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
РЕГІОНАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
ПО ПОЛТАВСЬКІЙ ОБЛАСТІ**

вул. Леніна, 1/23, м Полтава, 36014, Україна,
тел: (05322) 7-93-58, факс: (0532) 50-15-13
e-mail: info_53@spfu.gov.ua, Код ЄДРПОУ 22527015

06.04.2016 № 05-104-1418

На № _____

Градизька селищна рада
39071, Глобинський р-н, смт. Градизьк,
вул. Київська, 51

Відповідно до рішення 32-ї сесії 6-го скликання Градизької селищної ради Глобинського району Полтавської області від 12.04.2013 №3, наказу регіонального відділення №507 від 01.07.2013 об'єкт державної власності – двохповерховий гуртожиток за адресою: смт. Градизьк, вул. Щербакова, 40, який обліковувався на балансі ПАТ «Пересувна механізована колона-125» передано до комунальної власності Градизької селищної ради, згідно актів приймання передачі гуртожитку в комунальну власність від 11.03.2013, затверджених рішенням виконавчого комітету Градизької селищної ради №4 від 30.07.2013. З моменту підписання актів приймання-передачі вказаний гуртожиток є об'єктом комунальної власності.

Державна реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна комунальної власності, будівництво якого завершено та право власності на який не зареєстровано до 1 січня 2013 р., за відсутності документа, що посвідчує набуття права комунальної власності на такий об'єкт, здійснюється відповідно до п.43 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою КМУ від 25.12.2015 №1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Для проведення вказаної державної реєстрації необхідно подати до відповідного органу державної реєстрації наступні документи: технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна; документ, що підтверджує факт перебування об'єкта нерухомого майна у комунальній власності, виданий відповідним органом місцевого самоврядування; документ, що підтверджує факт відсутності перебування об'єкта нерухомого майна у державній власності, виданий регіональним відділенням Фонду державного майна України.

При цьому регіональне відділення надає документ, що підтверджує факт відсутності перебування об'єкта нерухомого майна – громадського будинку (гуртожитку) за адресою: смт. Градизьк, вул. Щербакова, 40, у державній власності.

Додаток: на 1 арк. в 1 прим.

Перший заступник начальника
регіонального відділення

О.А. Калінчук

39

Шевчук 500612

всг 182
60 12040661



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
РЕГІОНАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
ПО ПОЛТАВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

вул. Леніна, 1/23, м. Полтава, 36014
тел.: (0532) 7-93-58, факс: (0532) 50-15-13
email: info_53@spfu.gov.ua Код ЄДРПОУ 22527015

06.04.2016 № 05-104-1419

На № _____

Градизька селищна рада

39071, Глобинський р-н, смт.
Градизьк, вул. Київська, 51

Відповідно п.43 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою КМУ від 25.12.2015 №1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», на звернення Градизької селищної ради №02-19/275 від 24.03.2016, регіональне відділення ФДМУ по Полтавській області підтверджує факт відсутності перебування у державній власності громадського будинку (гуртожитку) за адресою: смт. Градизьк, вул. Щербакова, 40, Глобинського району, Полтавської області.

Начальник
регіонального відділення



А.Ю. Бережна

Шевчук 500612

40
вх и 183
62 12.04 2016

СЕРИЙНОУ № 21063176

36-й общински обш., Глобинський р-н
смет. Градизький
вул. Київська, 51 твіт. 8-42-98.

Довідка

Первісна вартість нежитлового приміщення (будівля гуртожитку) за адресою вул.Мелодійна (Щербакова) 40 смт.Градизьк Глобинського району Полтавської області становить 432730 грн., станом на 08.02.2021 року знос нараховано повністю 100% балансова вартість 0 грн.

Селищний голова



Мирослав НОСА

УКРАЇНА
ГРАДИЗЬКА СЕЛИЩНА РАДА
ГЛОБИНСЬКИЙ РАЙОН
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

Код ЄДРПОУ № 31032176
36570 Полтавська обл., Глобинський р-н
с/т. Градизьк
вул. Київська, 51 тел. 3-42-88

Р/р _____

МФО _____

вих. № 285 «08» 02 2017

Довідка

Площа земельної ділянки нежитлового приміщення (будівля гуртожитку) за адресою вул.Мелодійна (Щербакова) 40 смт.Градизьк Глобинського району Полтавської області становить 0,12 га.

Селищний голова



Мирослав НОСА

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«КРЕМЕНЧУЦЬКЕ МІЖМІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСНОЇ РАДИ»

Область Хмельницька
Район Городишківський

Інвентаризаційна справа №
Реєстровий №

463

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок № 40

вулиця (провулок, площа) Григор'євська

місто (селище, село) Городище

Замовник технічної інвентаризації або
уповноважена ним особа (прізвище, ім'я та по
батькові фізичної особи або найменування
юридичної особи).

НАТ „АМБ-125“

Місце проживання, серія і номер паспорта
фізичної особи або місцезнаходження, код за
ЄДРПОУ юридичної особи

смт Городище вул. Григор'євська 1А
01037471

Паспорт виготовлено за замовленням на
" 18 " 2001 р.

Виконав Савенія Олександр
(підпис, прізвище, ім'я та по батькові, ініціального сертифіката, М.П.)

Наказав Криштолюк К.І.

М.П.

(підпис, прізвище)

Могилко Ю.І.

ИЛИ АТЪ СЪ ВЪ

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану квартирнього (багатопверхового) житлового будинку
№ 40 літер" Ап "вулиця (провулок, площа) Щербакова
місто (село, селище) Градизьк

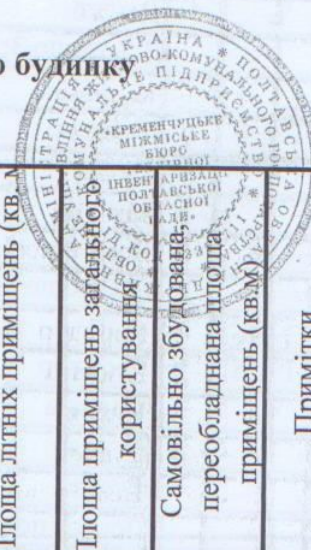
Літер за планом				Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі) (кв.м)	Площа приміщень (кв.м)			Площа літніх приміщень (кв. м)	Площа приміщень загального користування	Самовільно збудована, переобладнана площа приміщень (кв.м)	Примітки
Поверхи						Корисна (сума гр. 8 та 9)	основна	допоміжна				
1	2	3	4									
Ап	під	XXI		Підвал	6,6					6,6		
		XXII		Підвал	17,2					17,2		
		XXIII		Підвал	50,8					50,8		
		XXIV		Підвал	84,5					84,5		
		XXV		Підвал	84,8					84,8		
		XXVI		Підвал	84,8					84,8		
		XXVII		Підвал	66,9					66,9		
		XXVIII		Підвал	14,0					14,0		
		XXIX		Підвал	17,2					17,2		
		XXX		Підвал	33,2					33,2		
		XXXI		Підвал	84,6					84,6		
		XXXII		Підвал	84,6					84,6		
				Всього по підвалу:	629,2					629,2		

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану квартирного (багатоповерхового) житлового будинку

№ 40 літер" Ап " вулиця (провулок, площа) Щербакова
місто (село, селище) Градизьк

Літер за планом	Поверхи	Номери груп приміщень		Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі) (кв.м)	Площа приміщень (кв.м)			Площа літніх приміщень (кв.м)	Площа приміщень загального користування	Самовільно збудована, переобладнана площа приміщень (кв.м)	Примітки
		Номери груп приміщень	Номери приміщень			Корисна (сума гр. 8 та 9)	основна	допоміжна				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	I	I		Тамбур	2,8					2,8		
		II		Тамбур	3,0					3,0		
		III		Коридор	6,2					6,2		
		IV		Коридор	45,5					45,5		
		V		Приміщення	9,2					9,2		
		VI		Приміщення	10,5					10,5		
		VII		Сходова клітка	10,7					10,7		
		VIII		Приміщення	3,0					3,0		
		IX		Приміщення	16,7					16,7		
		X		Приміщення	15,3					15,3		
		XI		Приміщення	2,8					2,8		
		XII		Сходова клітка	10,8					10,8		
		XIII		Приміщення	18,0					18,0		
		XIV		Приміщення	11,1					11,1		
		XV		Коридор	25,1					25,1		
A	I	1	1	Коридор	4,5			4,5				
			2	Кімната	20,3		20,3					
			3	Кухня	12,6			12,6				
			4	Туалет	1,3			1,3				
				Всього по 1:	38,7		20,3	18,4				
A	I	2	1	Коридор	4,6			4,6				
			2	Туалет	1,3			1,3				
			3	Кухня	12,6			12,6				
			4	Кімната	18,4		18,4					
				Всього по 2:	36,9		18,4	18,5				
A	I	3	1	Коридор		5,0		5,0				
			2	Кімната		18,2	18,2					



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			3	Кухня		11,9		11,9				
			4	Туалет		0,9		0,9				
				Всього по 3:		36,0	18,2	17,8				
A	I	4	1	Коридор		3,1		3,1				
			2	Туалет		3,1		3,1				
			3	Кухня		10,7		10,7				
			4	Кімната		19,8	19,8					
				Всього по 4:		36,7	19,8	16,9				
A	I	5	1	Коридор		5,2		5,2				
			2	Кімната		19,9	19,9					
			3	Кухня		11,0		11,0				
			4	Туалет		1,1		1,1				
				Всього по 5:								
A	I	6	1	Коридор		5,3		5,3				
			2	Туалет		1,0		1,0				
			3	Кухня		11,0		11,0				
			4	Кімната		19,2	19,2					
				Всього по 6:		36,5	19,2	17,3				
A	I	7	1	Коридор		5,0		5,0				
			2	Кімната		19,7	19,7					
			3	Кухня		10,5		10,5				
			4	Туалет								
				Всього по 7:		36,2	19,7	16,5				
A	I	8	1	Коридор		3,3		3,3				
			2	Туалет								
			3	Кухня			11,0		11,0			
			4	Кімната			15,3	15,3				
			5	Кімната			6,6	6,6				
				Всього по 8:		39,7	21,9	17,8				

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану квартирної (багатоповерхової) житлової будівлі

№ 40 літер" Ап " вулиця (провулок, площа) Щербакова

місто (село, селище) Градизьк

Літер за планом				Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі) (кв.м)	Площа приміщень			Площа літніх приміщень (кв.м)	Площа приміщень загального користування	Самовільно збудована переобладнана площа приміщень (кв.м)	Примітки
1	2	3	4					Корисна (сума гр. 8 та 9)	основна	допоміжна				
A	I	11	4	Кімната		18,8	18,8							
				Вчського по 11:		55,8	18,8	37,0						
				Всього по I пов:	617,5	426,8	214,0	212,8			190,7			
A	II	XVI		Сходова клітка	13,9						13,9			
		XVII		Приміщення	11,1						11,1			
		XVIII		Коридор	142,5						142,5			
		XIX		Сходова клітка	13,6						13,6			
		XX		Приміщення	16,8						16,8			
A	II	12	1	Коридор		2,4		2,4						
			2	Кімната		19,8	19,8							
			3	Кімната		17,6	17,6							
			4	Кухня		10,8		10,8						
			5	Туалет		2,5		2,5						
				Всього по 12:		53,1	37,4	15,7						
A	II	13	1	Коридор		8,7		8,7						
			2	Туалет		2,3		2,3						
			3	Кімната		7,4	7,4							
			4	Кімната		14,4	14,4							
			5	Кухня		5,9		5,9						
				Всього по 13:		38,7	21,8	16,9						
A	II	14	1	Коридор		2,8		2,8						
			2	Кімната		18,4	18,4							
			3	Кухня		11,9		11,9						
			4	Туалет		3,3		3,3						
				Всього по 14:		33,6	18,4	18,0						
A	II	15	1	Коридор		3,7		3,7						

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			2	Туалет		1,7		1,7				
			3	Кухня		11,6		11,6				
			4	Кімната		17,1	17,1					
				Всього по 15:		39,4	17,1	24,3				
А	П	16	1	Коридор		6,4		6,4				
			2	Кладовая		3,2		3,2				
			3	Кімната		15,2	15,2					
			4	Кімната		7,9	7,9					
			5	Кухня		2,7		2,7				
			6	Туалет		2,3		2,3				
				Всього по 16:		37,7	23,1	14,6				
А	П	17	1	Коридор		4,7		4,7				
			2	Туалет		1,2		1,2				
			3	Кухня		11,0		11,0				
			4	Кімната		19,4	19,4					
				Всього по 17:		36,3	19,4	16,9				
А	П	18	1	Коридор		5,6		5,6				
			2	Кладовая		2,7		2,7				
			3	Кімната		15,0	15,0					
			4	Кімната		7,9	7,9					
			5	Кухня		3,0		3,0				
			6	Туалет		1,8		1,8				
				Всього по 18:		36,0	22,9	13,1				
А	П	19	1	Коридор		3,2		3,2				
			2	Туалет		3,5		3,5				
			3	Кухня		11,0		11,0				
			4	Кімната		11,8	11,8					
			5	Кімната		6,2	6,2					
				Всього по 19:		35,7	18,0	17,7				
А	П	20	1	Коридор		3,9		3,9				
			2	Кімната		18,6	18,6					
			3	Кухня		9,1		9,1				
			4	Туалет		4,1		4,1				
				Всього по 20:		35,7	18,6	17,1				
А	П	21	1	Коридор		5,0		5,0				
			2	Туалет		1,5		1,5				
			3	Кухня		10,8		10,8				
			4	Кімната		18,7	18,7					
				Всего по 21:		36,0	18,7	17,3				
А	П	22	1	Коридор		9,5		9,5				
			2	Туалет		6,7		6,7				
			3	Кімната		12,5	12,5					

ЕКСПЛІКАЦІЯ

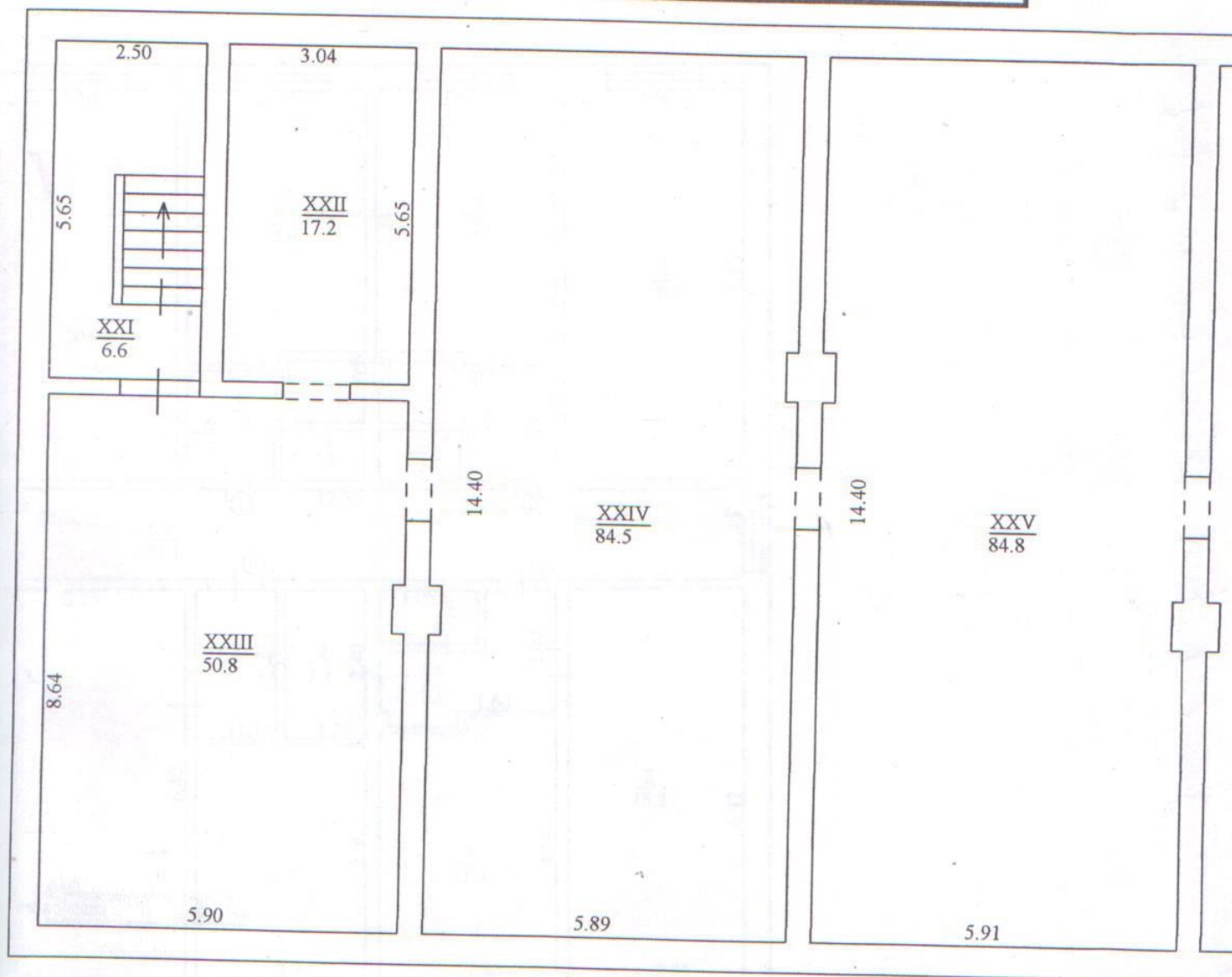
приміщень до плану квартирного (багатоповерхового) житлового будинку
№ 40 літер" Ап " вулиця (провулок, площа) Щербакова
місто (село, селище) Градизьк

Літер за планом	Поверхи	Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі) (кв.м)	Площа приміщень			Площа літніх приміщень (кв.м)	Площа приміщень загального користування	Самовільно збудована, переобладнана площа приміщень (кв.м)	Примітки
						Корисна (сума гр. 8 та 9)	основна	допоміжна				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			4	Кімната		7,1	7,1					
				Всього по 22:		35,8	19,6	16,2				
				Всього по II пов:	599,8	415,5	235,0	180,5		184,3		
				Всього:	1846,5	842,3	449,0	393,3		1004,2		
				1217,3 м ² 1-2 этаж								
				629,2 м ² 3-4 этаж								

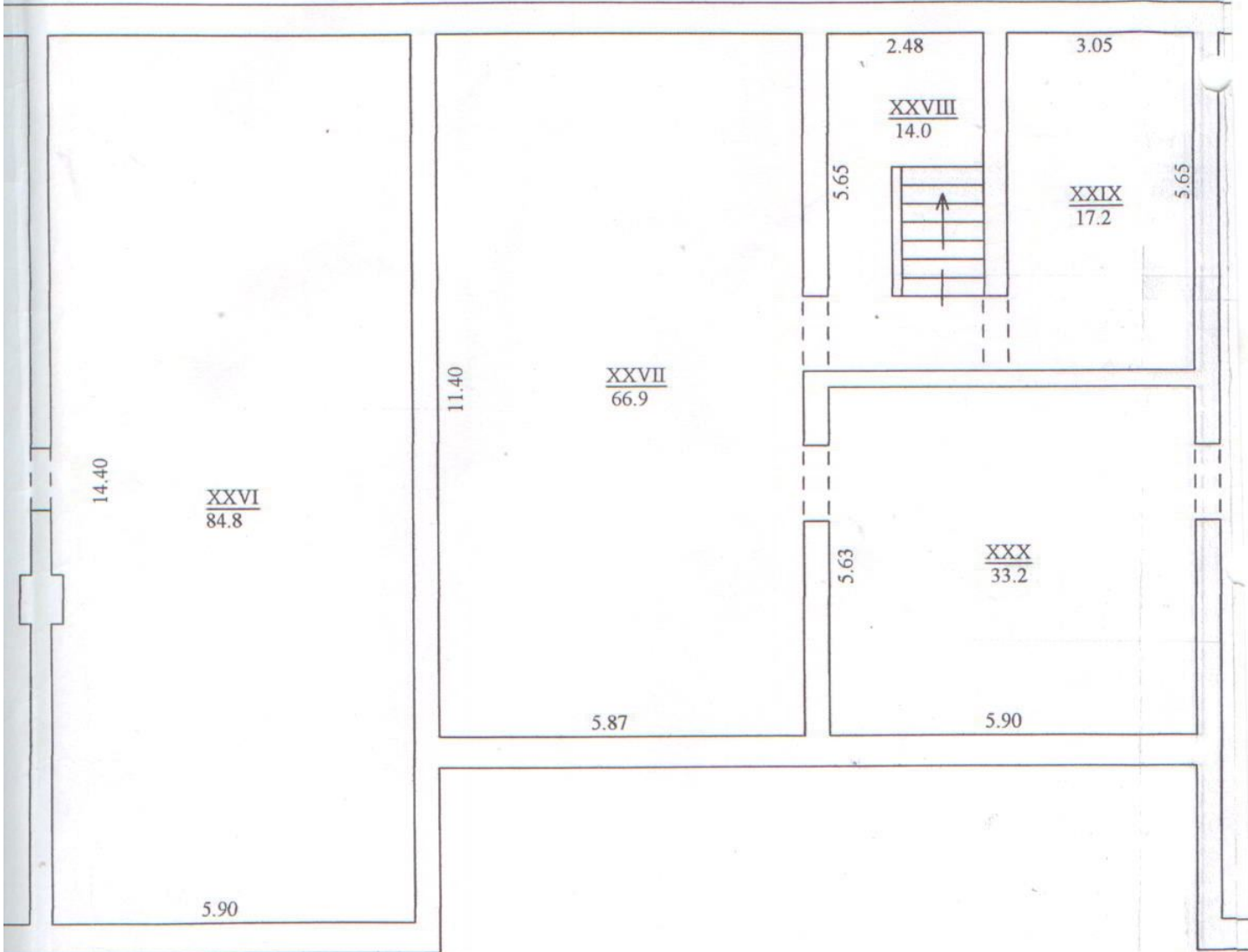
ПЛАН
громадського будинку

Гуртожиток
(призначення)
Щербакова № 40
по вул.(пров.площа)
місто(селище, село) Градизьк

Масштаб 1:100

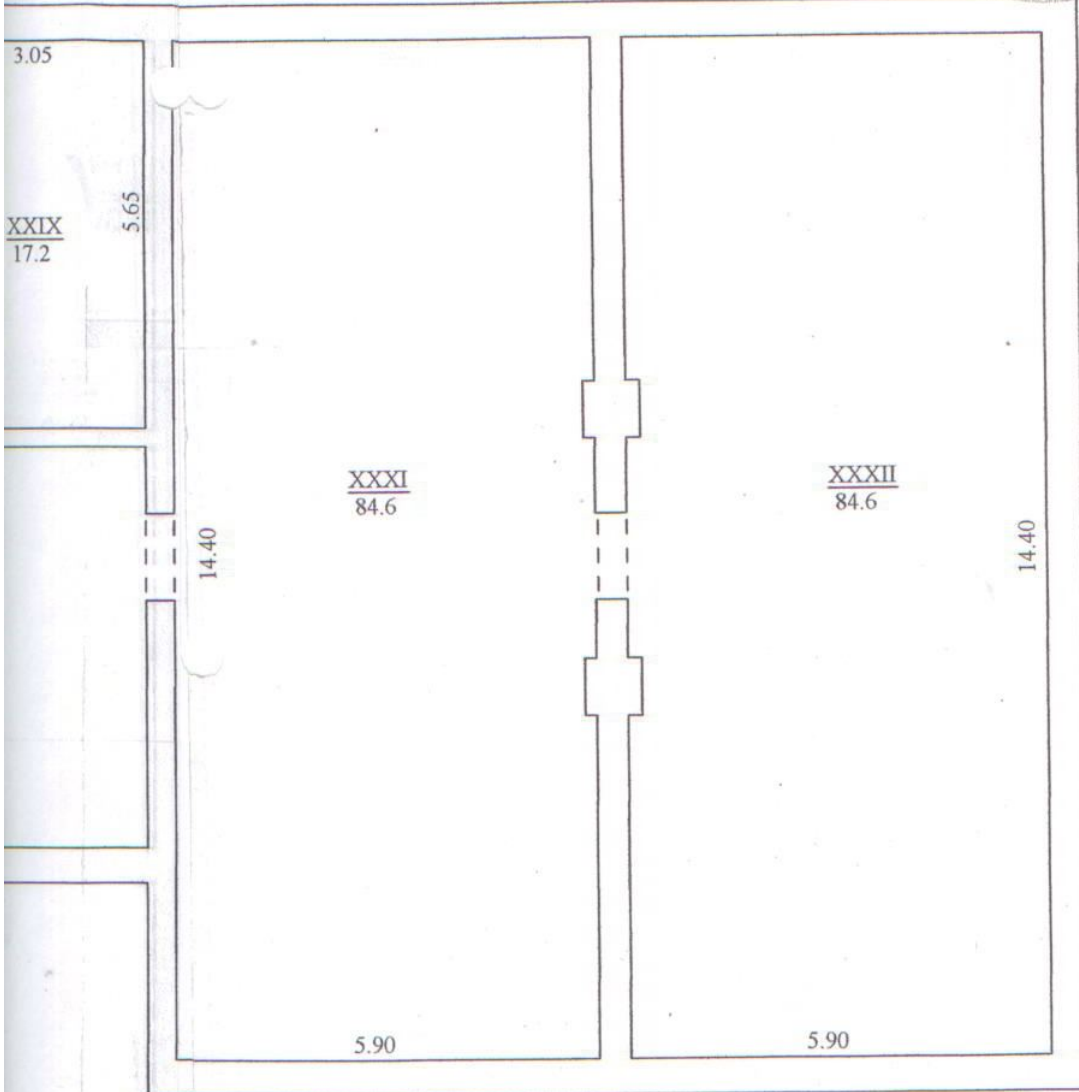


пов підв літ Ап



Фундамент	_____
Стіни	_____
Перегородки	_____

копка котловану
бетонні блоки
бетонні блоки



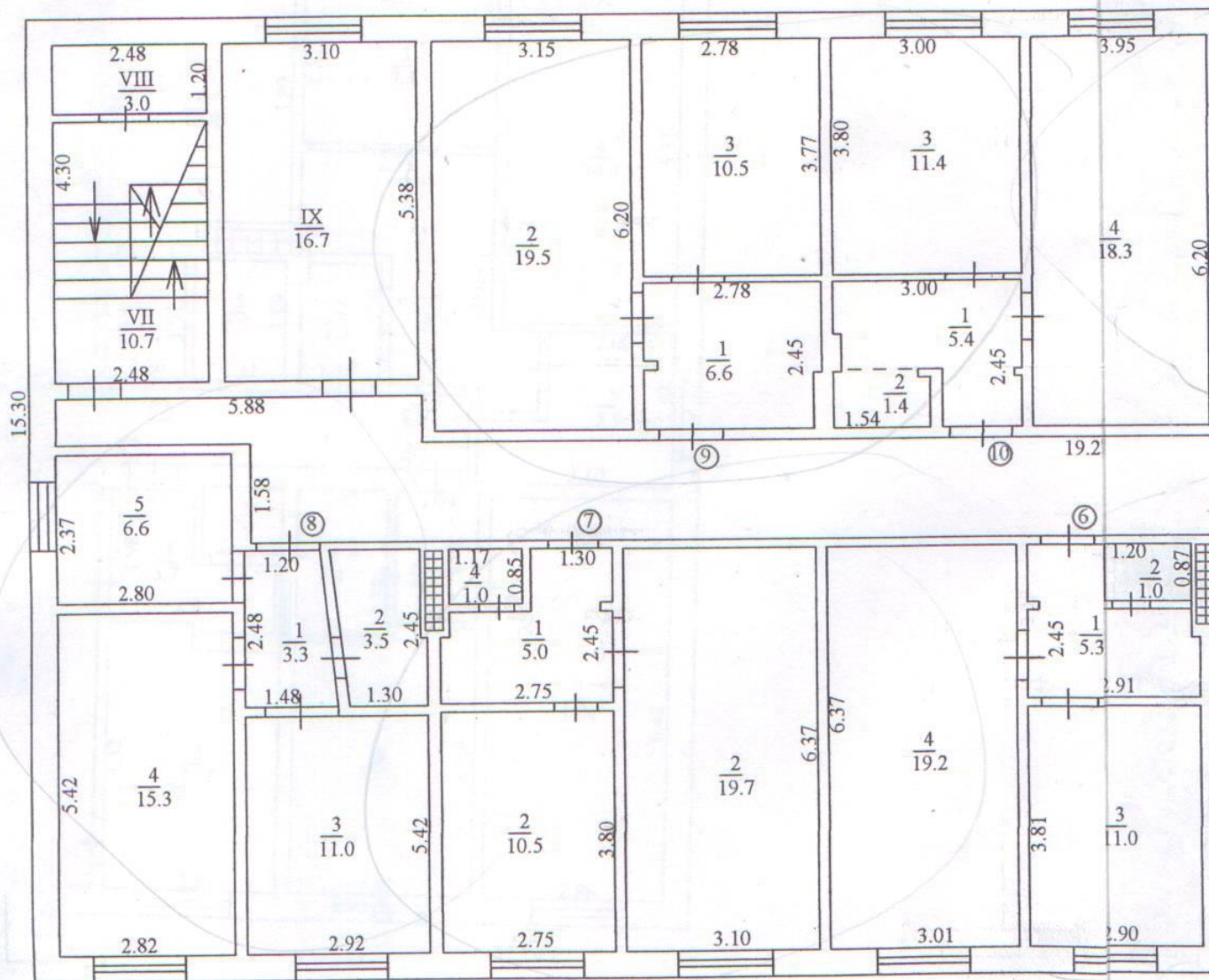
49

ПЛАН громадського будинку

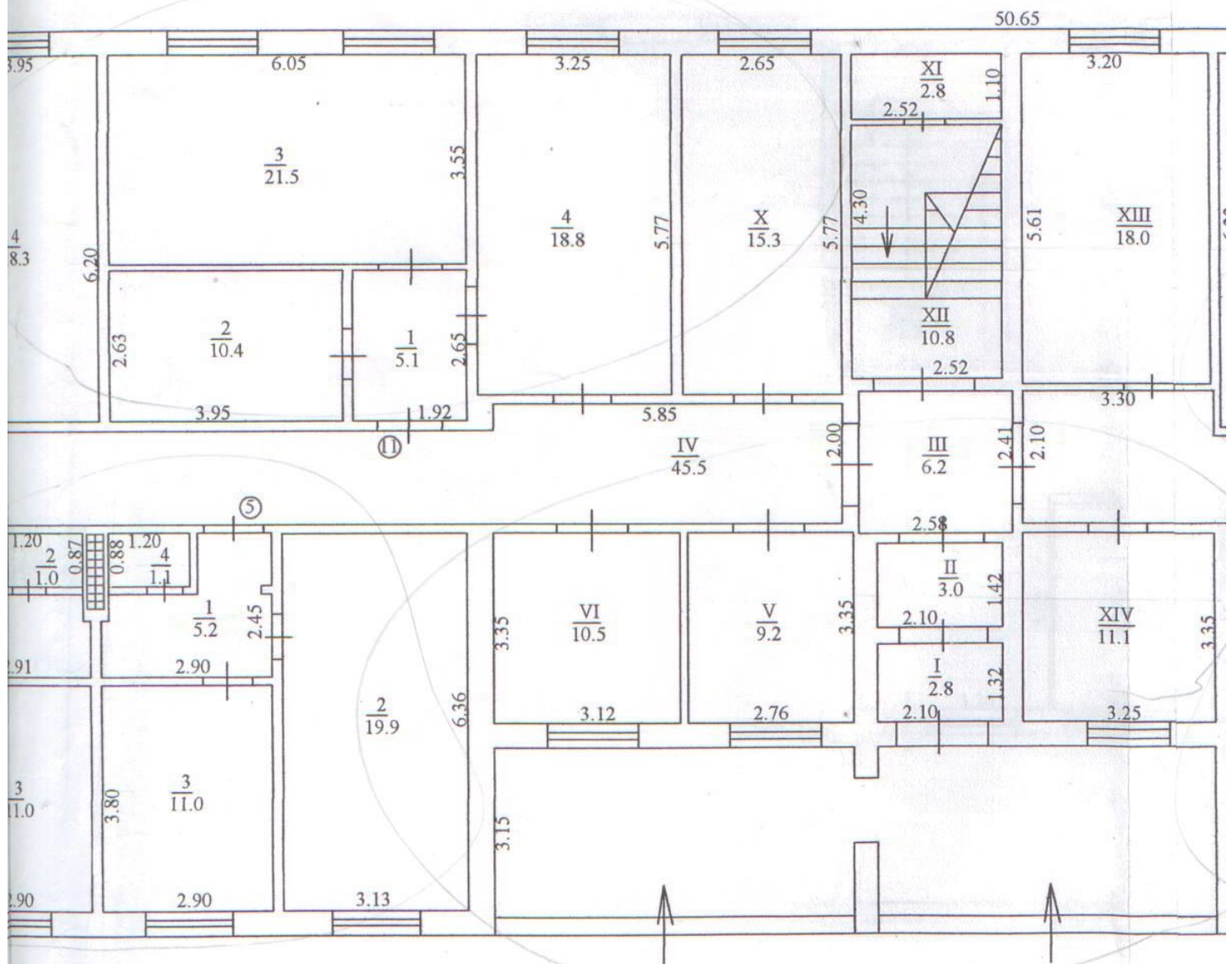
Гуртожиток
(призначення)

по вул.(пров.площа) Щербакова № 40
місто(селище, село) Градизьк

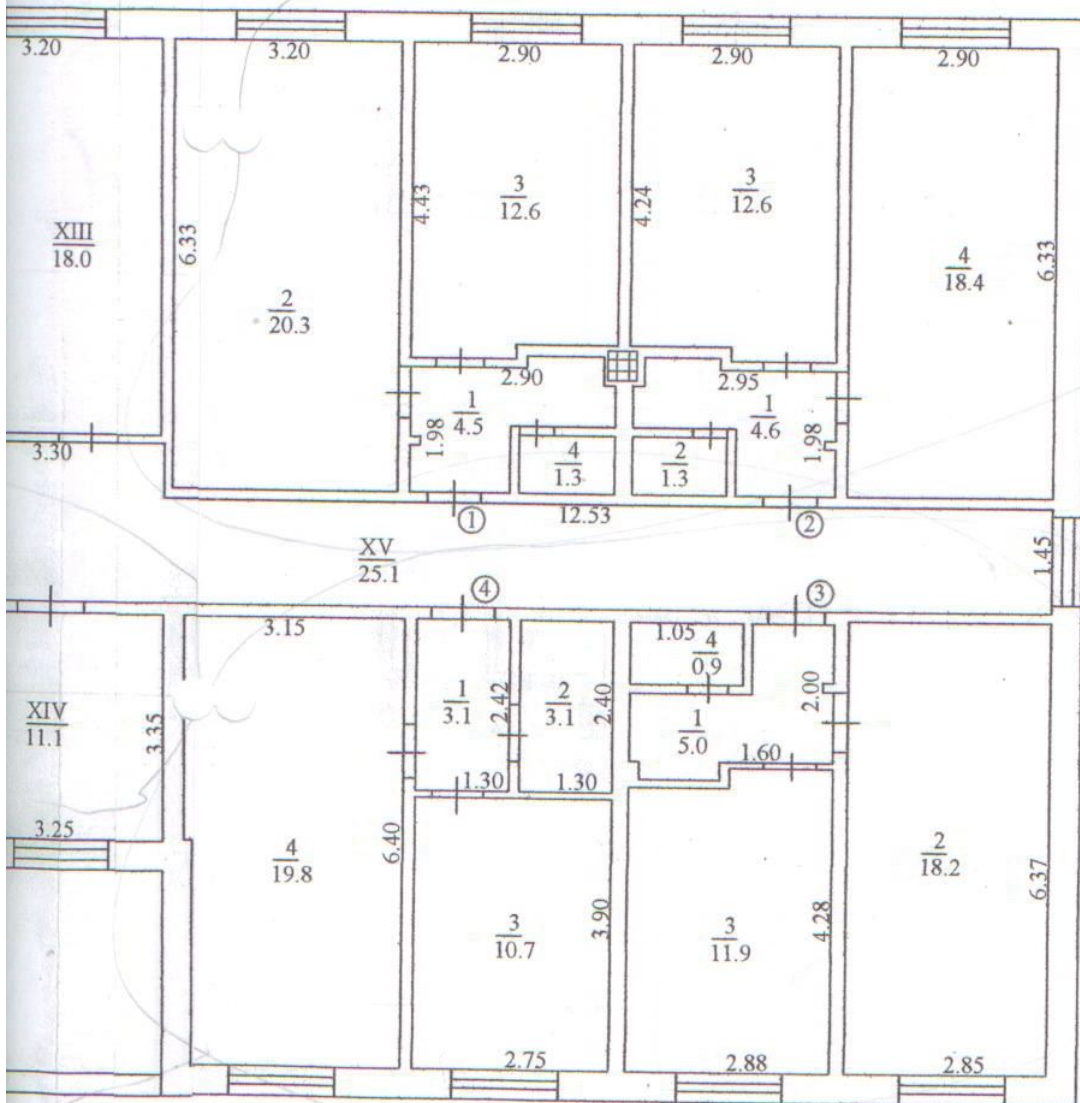
Масштаб 1:100



пов І літ А



Фундамент	
Стіни	стіни підвалу
Перегородки	цегла



7-8 вварний

ПЛАН громадського будинку

Гуртожиток

(призначення)

по вул.(пров.площа)

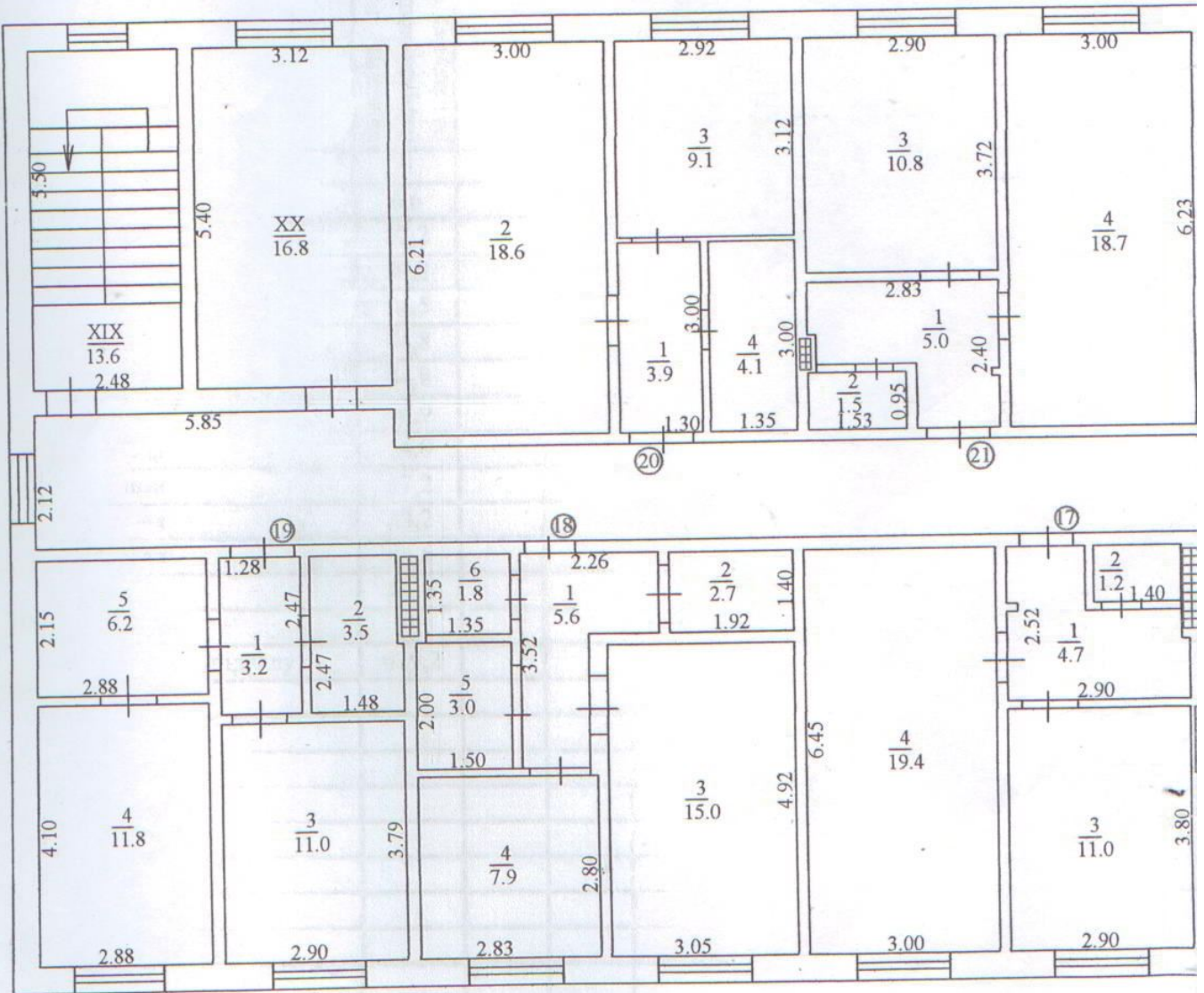
Щербакова

№ 40

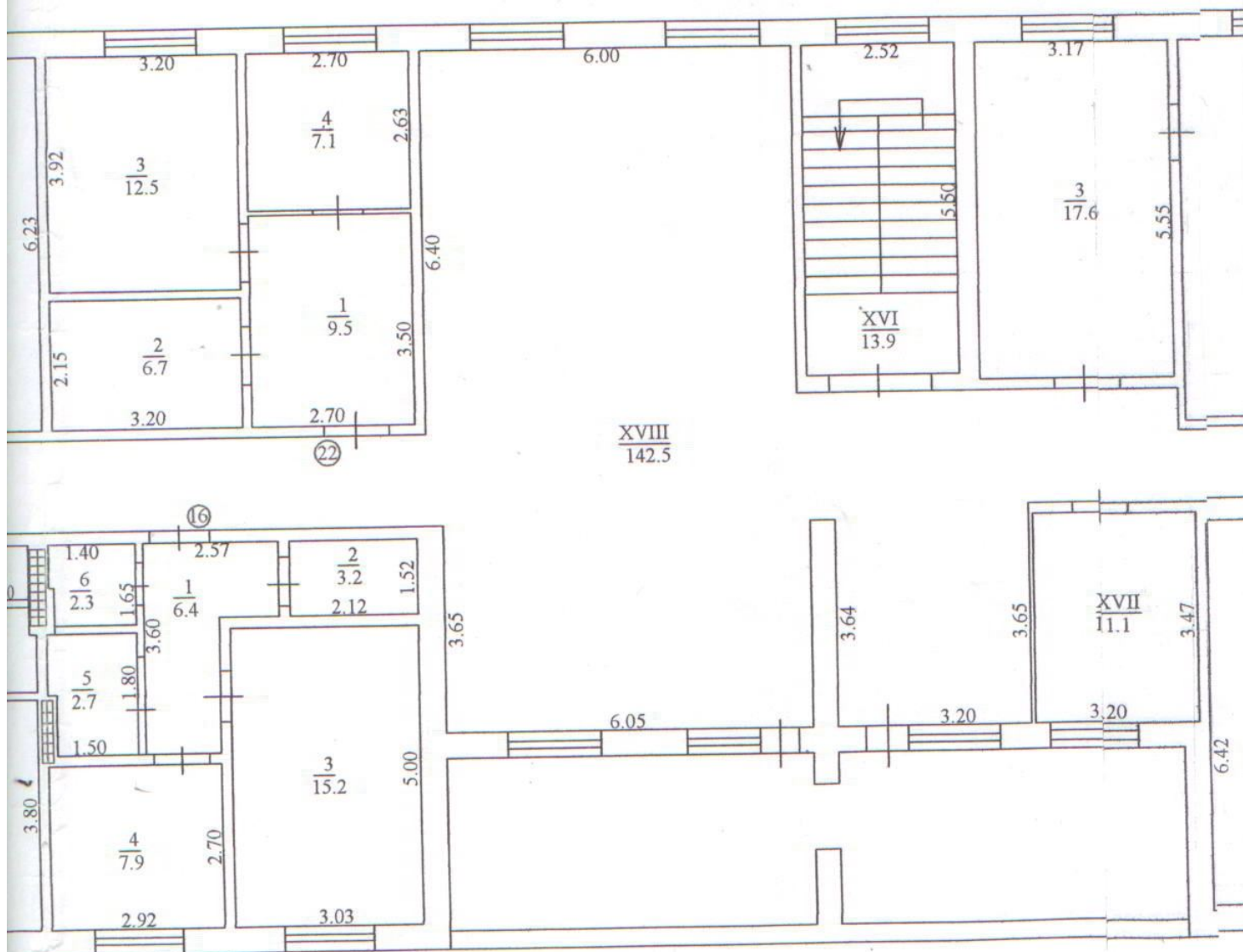
місто(селище, село)

Градизьк

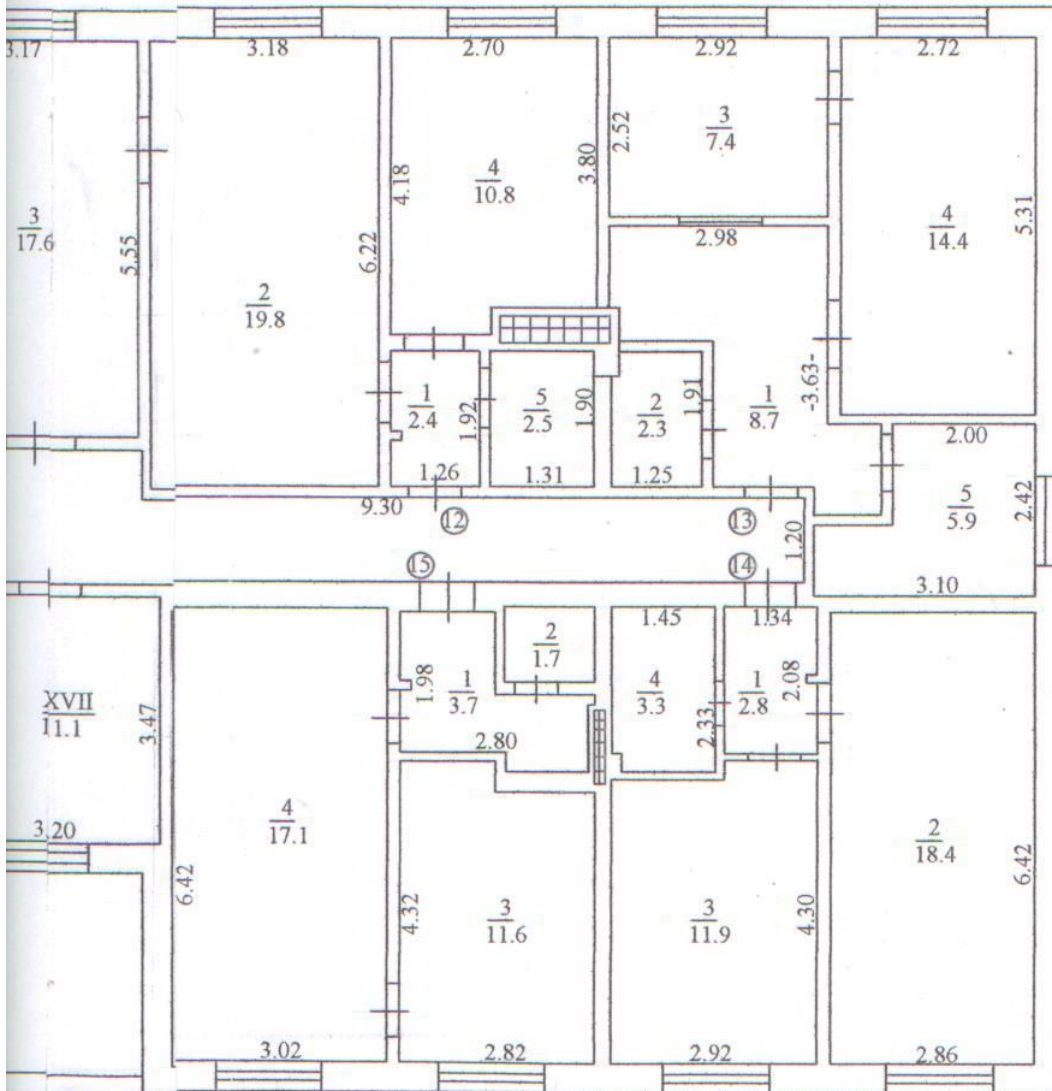
Масштаб 1:100



пов II літ А



Фундамент	
Стіни	цегла
Перегородки	цегла



ДОВІДНИК

показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів*
станом на 01.01.2021

код коатту	статус населеного пункту	назва населеного пункту	назва місцевої ради	назва району, міста республіканськ ого ар крм, обласного значення	назва області, ар крм, обласного спеціальним статусом	рік останнього проведен ня нормативн ої грошової оцінки земель населеног о пункту	дата та номер рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеног о пункту	площа населеного пункту, згідно документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, га	чисельність населення населеного пункту, осіб	кошторисна вартість технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, тис. грн.	середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту, станом на 1 січня року останнього проведення оцінки, грн/кв. м	населення, географічне положення, статус населеног о пункту та його господарські входження в приміську зону міст чисельність населення на тис.чол. вільше населеног о пункту статусу населеног о пункту курорт входження до зон радіаційного забруднення	мінімальний	максимальний	зональний коefficient, який характеризує місцеву цінність території в межах населеног о пункту (економіко- планувальної зони)		
1	2	3	4	5	6	7	8 9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
532065 5400	СЕЛИЩЕ МІСЬКОГО ТИПУ	ГРАДИЗЬ К	ГРАДИЗ ЬКА СЕЛИЩ НА РАДА	ГЛОБІНСЬ КИЙ РАЙОН	ПОЛТАВСЬКА	2011	25.01.2011 № 31	2027	8002	42,74	65,19	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,05

Курсы валют

На дату 01-02-2021



Найти

Валюта	Код	01-02-2021	31-01-2021	30-01-2021
бат	764	0.94079000	0.94450000	0.94450000
білоруський рубль	933	10.8792000	10.9025000	10.9025000
болгарський лев	975	17.4584000	17.4353000	17.4353000
вона	410	0.02515100	0.02518900	0.02518900
гонконгівський долар	344	3.62850000	3.63630000	3.63630000
данська крона	208	4.59300000	4.58580000	4.58580000
долар США	840	28.1324000	28.1929000	28.1929000
євро	978	34.1570000	34.1035000	34.1035000
єгипетський фунт	818	1.79160000	1.79440000	1.79440000
єна	392	0.26863000	0.27011000	0.27011000
злотий	985	7.54710000	7.49830000	7.49830000
дійська рупія	356	0.38559000	0.38594000	0.38594000
іранський ріал	364	0.00066982	0.00067320	0.00067320
канадський долар	124	22.0042000	21.9110000	21.9110000
куна	191	4.51450000	4.50780000	4.50780000
мексиканське песо	484	1.39450000	1.37990000	1.37990000
молдовський лей	498	1.62620000	1.62440000	1.62440000
нов Ізраїльс. шекель	376	8.57220000	8.55810000	8.55810000
новозеланд. долар	554	20.2455000	20.0466000	20.0466000
норвезька крона	578	3.30000000	3.24020000	3.24020000
російський рубль	643	0.37179000	0.36888000	0.36888000
румунський лей	946	7.00560000	6.99350000	6.99350000
рупія	360	0.00200430	0.00200230	0.00200230
сінгапурський долар	702	21.1793000	21.1515000	21.1515000
СПЗ	960	40.5662000	40.5651000	40.5651000
теньге	398	0.06633600	0.06655900	0.06655900
турецька ліра	949	3.85730000	3.81440000	3.81440000
форинт	348	0.09531200	0.09459400	0.09459400
фунт стерлінгів	826	38.6300000	38.4706000	38.4706000
чеська крона	203	1.31350000	1.30610000	1.30610000
шведська крона	752	3.37640000	3.36430000	3.36430000
швейцарський франк	756	31.6432000	31.6330000	31.6330000
юань Женьміньбі	156	4.37670000	4.35750000	4.35750000



1



Введите город

Поиск

Объявление Градижск · Недвижимость Градижск · Квартиры, комнаты Градижск · Продажа квартир, комнат Градижск



Пользователь

Александр

на OLX с февр. 2015

Другие объявления
автора

Написать автору

Показать телефон

38066451 6925

Точный адрес

Градижск,
Полтавская область...

< > 01 14

Большие фото

Квартира Градижск



9 900 \$

/ 165 \$ за 1 м²

РЕКЛАМИРОВАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

ПОДНЯТЬ В ВЕРХ СПИСКА

Объявление от: Частного лица

Выберите рубрику: Продажа квартир, комнат

Готов сотрудничать с риэлторами: Готов сотрудничать с риэлторами

Тип объекта: Квартира

Этаж: 2

Этажность: 2

Общая площадь: 60 м²

Площадь кухни: 10 м²

Тип стен: Кирпичный

Количество комнат: 2

Планировка: Раздельная

Санузел: Раздельный

Отопление: Индивидуальное газовое

Ремонт: Жилое состояние

Меблирование: Да

: Холодильник, Варочная панель, Духовой шкаф, Плита, Стиральная машина

Мебель: диван, письменный стол, шкаф

ванна, душевая, гардероб.

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

55

Принять и Закрыть

Побудов
техніка

камерфорт:

маси диван: водохранище



большой балкон, металлопластиковые окна, находится пгт.Градижск(центр). Очень хороший и ухоженный кирпичный дом, приветливые соседи. Жила бабушка. Сейчас забрали её к себе. Продажа не срочная с полным переоформлением на нового хозяина. 667 - Показать номер - Владимир

Опубликовано с мобильного в 14:41, 11 января 2021

Просмотры: 6474

Номер объявления: 574852610

Нравится 2

Поделиться

ЖАЛОБА

Александр

на OLX с февр. 2015

☎ 38xxx xxx xx

Показать

*в овероч. 544852610
опубликовано: 11 января 2021.*

Текст сообщения



Я не робот

reCAPTCHA

Конфиденциальность - Условия использования



Прикрепить файл

Отправить

Другие объявления автора Александр



Аккумулятор 70Ah Корея 2013 гв

Полтава 19 янв.

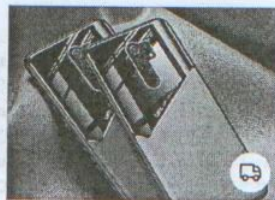
800 грн



Шины 225 65 16C лето

Полтава 8 янв.

500 грн.



Чехол huawei p30 pro

Полтава 6 янв.

100 грн.





g



В 20 раз больше объявлений от владельцев



Собираем объявления с крупнейших порталов



По номеру телефона отличаем риелтора от владельца



Показываем как изменялась цена



Удаляем дубли объяв



Продажа квартиры Глобинский район Градижск



Квартира Градижск

Градижск, Полтавская область, Глобинский район

275 000 грн

€ \$

- 94058

066 801 8929

6 548 грн за м²

Объект UA-641176721

добавлен: 11 июл 2020, 14:19

обновлен: 28 янв 2021, 07:43

42 м²

2-комн.

этаж 2 / 2

поднять в Топ

Продам 2х комнатную квартиру п. Градижск Глобинский рн, Полтавской обл. в центре поселка. Состояние жилое. 2 этаж 2этажного дома, внутри кирпичного дома, не угловая, теплая. Комнаты отдельные, санузел отдельный. Балкон застеклен. Входная дверь двойная. Техника и мебель остаётся. Есть гараж, небольшой участок земли. Возможен торг.

изменение цены

16 окт 2020 - 275 000 грн

11 июл 2020 - 267 000 грн

экспозиция: 6 месяцев и 21 день

(066) xxx-xx-xx

владелец

066 801 8929

56

3



Градизьк, Полтавська област

Пошук

Оголошення Градизьк · Нерухомість Градизьк · Кватири, кімнати Градизьк · Продаж квартир, кімнат Градизьк

НАСТУПНЕ ОГЛОШЕННЯ



Користувач

Snezha

на OLX з сер. 2016

Інші оголошення автора

Написати автору

Показати телефон

064 2251986

Точна адреса

Градизьк, Полтавська область, Глобинский...

01 06

Більші фото



Трехкомнатная квартира в центре смт. Градидск



14 700 \$ Договірна

1240 \$ за 1 м²

РЕКЛАМУВАТИ ОГЛОШЕННЯ

ПІДНЯТИ ВГОРУ СПИСКУ

Оголошення від: Приватної особи

Виберіть рубрику: Продаж квартир, кімнат

Готовий співпрацювати з ріелторами: Готовий співпрацювати з ріелторами

Тип об'єкта: Квартира

Тип будинку: Житловий фонд 80-90-і

Поверх: 3

Поверховість: 3

Загальна площа: 61 м²

Площа кухні: 6 м²

Тип стін: Цегляний

Кількість кімнат: 3

Планування: Роздільна

Опалення: Індивідуальне газове

ову обробку

Побутова техніка: Без побутової техніки

Цей сайт використовує cookies. Ви можете змінити налаштування cookies у своєму браузері. Дізнатись більше

Прийняти та Закрити

57

інфраструктура (до 500 метрів): Центр міста, Аптека, Дитячий садок, Магазин, кіоск, Супермаркет

Опис

Трехкомнатная квартира в центре поселка Градижск. Очень светлая и теплая. В квартире индивидуальное отопление, в большой комнате встроен кондиционер, во всех комнатах - металлопластиковые окна. Квартира двухсторонняя. К квартире прилагается: 1 - подвальное помещение под ключ для хранения продуктов и вещей; 2 - отдельно стоящий кирпичный Гараж- 24 м!!!!; 3- телевизионная тарелка. Ремонт старый, требуется косметическое обновление. Дом ухоженный, недавно установили новые входные двери. От центра - 3 минуты пешком. К водохранилищу - 15 мин на машине. Торг. Отличный вид из окна

Опубліковано з мобільного в 15:45, 16 січня 2021

Перегляди: 298

Номер оголошення: 670684461

Подобавься 0 Поширити

СКАРГА

Snezha

на OLX з сер. 2016

☎ 06x xxx xxxx

Показати

Текст повідомлення

☐ Я не робот

reCAPTCHA

Конфіденційність - Умови використання

📎 Прикріпити файл

Відправити

Інші оголошення автора Snezha



Цей сайт використовує cookies. Ви можете змінити налаштування cookies у своєму браузері. Дізнатись більше

Прийняти та Закрити



13 123 906 оголошень поруч

Градизьк, Полтавська область

Пошук

Оголошення Градизьк · Недухомість Градизьк · Квартири, кімнати Градизьк
· Продаж квартир, кімнат Градизьк

НАСТУПНЕ ОГОВОШЕННЯ



Користувач

Олексій

на OLX з чер. 2017

Інші оголошення автора

Написати автору

067 351 4621

Точна адреса

Градизьк, Полтавська область, Глобинский...

01 08

Більші фото

2-х кімнатна квартира

15 000 \$ Договірна

2918
391 м²

РЕКЛАМУВАТИ ОГОВОШЕННЯ

ПІДНЯТИ ВГОРУ СПИСКУ

Оголошення від: Приватної особи

Виберіть рубрику: Продаж квартир, кімнат

Тип об'єкта: Квартира

Тип будинку: Житловий фонд 80-90-і

Поверх: 1

Поверховість: 3

Загальна площа: 51.50 м²

Площа кухні: 8.20 м²

Тип стін: Цегляний

Кількість кімнат: 2

Планування: Роздільна

Опалення: Індивідуальне газове

Побутова техніка: Варильна панель, Духова шафа

Комунікації: Вивіз відходів, Каналізація септик, Центральна каналізація, Асфальтована дорога, Центральний водопровід, Електрика, Газ

до 500 метрів! Нафта міста Автостанція Купувати табу Випікання бавовни

Ла на шарі: водосховища

Цей сайт використовує cookies. Ви можете змінити налаштування cookies у своєму браузері. Дізнатись більше

Прийняти та Закрити



ЯЗЫК | мова



Мій профіль

Додати оголошення

металопластикові, індивідуальне опалення. Квартира в хорошому стані. Продається з кирпичним гаражем . 669 - Показати номер - Віра

Опубліковано з мобільного в 16:19, 9 січня 2021

Перегляди: 495

Номер оголошення: 681035414

Подобається 0

Поширити

СКАРГА

Олексій

на OLX з чер. 2017

☎ 067 351 4621

Текст повідомлення



Я не робот

reCAPTCHA

Конфідційність · Умови використання



Прикріпити файл

Відправити

Мобільні додатки

Допомога та Зворотній зв'язок

Платні послуги

Для преси

Реклама на сайті

Блог OLX

Умови користування

Політика конфіденційності

Партнери ▾

OLX.bg

OLX.pl

OLX.ro

Як продавати й купувати?

Правила безпеки

Карта сайту

Карта регіонів

Популярні запити

Робота в OLX

Безкоштовна аплікація на твій телефон

Цей сайт використовує cookies. Ви можете змінити налаштування cookies у своєму браузері. Дізнатись більше.

Прийняти та Закрити

ф.п. (044) 233-24-18

м. - с. с 10⁰⁰ до 20⁰⁰
тел. 067 537 34 81

Стоимость ремонта квартиры в новостройке Киева в цифрах (фирма PROFIREM)

1

Всем всегда интересно: так сколько стоит ремонт квартиры? Или небольшого дома?

Эта страница все время обновляется. Дата последнего обновления: 19.12.2020.

Важно! Мы не занижаем стоимость, лишь бы вы нам позвонили. Это настоящая стоимость достаточно качественного среднего ремонта в типовой квартире в обычной новостройке Киева.

Вот примерные расчеты (все цены на материалы — средние) на основании многолетнего опыта Profirem по стоимости ремонта квартир в новостройках Киева:

Площадь	Цена	Описание
40 м2	от 240000 грн	Стоимость ремонта однокомнатной квартиры в новостройке <u>или капитального ремонта в уже обжитой квартире</u> . Подробнее о том, что входит в стоимость ремонта помещения, смотрите ниже, список прилагается.
55 м2	от 290000 грн	Классическая площадь современных однокомнатных квартир в новостройках или двухкомнатных и трехкомнатных квартир в хрущевках.
80 м2	от 400000 грн	Стоимость ремонта квартиры большой площади (трехкомнатной или двухкомнатной квартиры в новостройке) или внутренней отделки этажа в загородном доме.
115 м2	от 520000 грн	Трехкомнатная новостройка или маленький домик обойдется примерно в эту сумму.

Ваш номер телефона

Ваше имя

заказать обратный звонок

Отделочные работы по ремонту в новостройке Киева, вошедшие в расчет стоимости

Капитальный ремонт под ключ в новостройке Киева включает в себя абсолютно все работы, которые будут у Вас осуществляться в процессе ремонта квартиры :

- Электромонтажные работы:
 - установка новых точек,
 - прокладка силового, интернет, ТВ, телефонного провода,
 - полная замена всех автоматов.
- Сантехнические работы:
 - разводка труб холодной, горячей воды — до 8 точек,
 - разводка канализации — до 8 точек,
 - установка редукторов давления.
- Гипсокартонные работы
- Стяжка.
- Плиточные работы:
 - Облицовка плиткой всех стен в туалете, фартука и части пола в квартире.
- Укладка паркетной доски или ламината + установка плинтусов.
- Штукатурка некоторых стен.
- Шпаклевка всех стен:
 - стартовая и



59

Ремонт квартир від забудовника «Інтергал-Буд»

Піонером на ринку квартир із ремонтом від забудовника вважається компанія «Інтергал-Буд». Саме вона першою запропонувала у своїх будинках подібну опцію, яка припала до душі покупцеві і швидко розлетілася ринком.

Базовий ремонт від забудовника «Інтергал-Буд» зараз коштує \$250. Придбати готові квартири можна абсолютно в будь-якому ЖК компанії. За ці гроші покупець отримує квартиру, у якій виконано основні роботи.

У кімнатах, коридорі й кухні на стінах гіпсова штукатурка Baumit 20 мм, флізелінові шпалери під фарбування, керамічна плитка на робочій поверхні Атем (Україна)/ Оросчно (Польща)/ Cersanit (Польща).



Читайте також:

Як дізнатися історію квартири перед купівлею

Стеля покрита штукатуркою 25 мм, потім водоемульсійною фарбою, поклеєний білий стельовий багет Nomastyl. Під ногами ламінат CLASSEN 32 класу (Німеччина), плінтус МДФ. Міжкімнатні двері МДФ, вхідні — протиударні з МДФ-накладками. На вікнах профіль REHAU та двокамерні склопакети.

У ванній кімнаті керамічна плитка Оросчно (Польща)/Cersanit (Польща), встановлена ванна акрилова KOL (Польща) із душовою системою зі штангою

Компания «Сделай ремонт»
м. Київ

3

ЦЕНЫ НА РЕМОНТ КВАРТИР В КИЕВЕ НА 2021 ГОД

094(88-11-4661)	Вид ремонта
(050) 01-40-094	Стоимость, грн
s.delaemremontkiiv@gmail.com	Косметический
	от 1900 грн / м2
	Капитальный
	от 2500 грн / м2
	Евроремонт
	от 2900 грн / м2

Мы предлагаем качественный всем доступный ремонт жилья.

Обновление жилья - дело щепетильное, здесь важна не только стоимость, которую оговаривает фирма-исполнитель, в этом вопросе главное качество исполняемой работы. Ведь именно от него зависит комфорт, уют в доме, «жизнь» отремонтированной площади.

Если брать ремонт квартир Киев цены, то некие организации предлагают свои услуги по очень низкой стоимости, к примеру, косметический ремонт обойдется от 500 грн. за квадратный метр, но не факт, что такие услуги дадут желаемый результат, а само отремонтированное помещение прослужит долгие годы. Многие строй фирмы, давно работающие в данной среде, имеющие отличную репутацию предоставляют клиентам праздничные скидки, этим располагая к себе.

Как известно, в строительно-ремонтной сфере принято устанавливать расценки на различные виды услуг, то есть демонтажные, малярные и штукатурные, гипсокартонные работы, поклейка обоев и прочее. Чтобы легче было осмыслить или «разобрать» по полочкам стоимость разнообразных предоставляемых услуг, мы предлагаем ориентирные цены на них. Даем возможность самому заказчику рассчитать хотя бы предварительную сумму затрат.

Первое с чего начинается ремонт – это демонтаж. Его можете выполнить Вы сами, но все же многие заказчики «перекладывают» этот груз на плечи исполнителей.

Стоимость на демонтаж с расчета за квадратный метр:

Снятие старых обоев обходится 10 гривен.

Демонтаж плитки, штукатурки имеет в большинстве случаев аналогичные цены и этой ценой является 45 грн.

Демонтаж старой стяжки обойдется Вам от 50 грн.

Демонтажные работы кирпичных стен от 55 гривен, бетонных – от 330.

Работы по демонтаже паркета будут стоить от 60 гривен.

Демонтаж отопительной системы и сантехники начиная от 120 грн.

Демонтажные работы дверных блоки и окон 150 гривен и выше.

Также наша компания предоставляет массу услуг, связанных с электричеством – это прокладка провода, вырезка щита силового, а также слаботочного, монтаж распределительной коробки, точечных светильников, электрофурнитуры, многое другое.

Если Вас интересует вопрос - ремонт квартир в Киеве цены, то мы с уверенностью можем сказать, что цен ниже наших найти практически невозможно, если Вы хотите качественного и своевременного

61

Вартість виконання капітального ремонту становить:

- Квартири, будинки та котеджі більше 100 м. кв. – від 240 \$ за 1 м. кв.
- Квартири, площею менше, ніж 100 м. кв. – від 264 \$ за 1 м. кв.

Вартість виконання капітального ремонту залежить від таких факторів як: первинний стан об'єкта, площа об'єкта, розташування об'єкта, обсяг робіт. Вартість виконання капітального ремонту прораховується заздалегідь, до підписання договору підряду.

Капітальний ремонт виконується за умови наявності дизайн проекту розширений.

У вартість виконання капітального ремонту входить:

Комплекс робіт з організації та контролю процесів виконання ремонтно-оздоблювальних робіт, прорахунок кошторисів на вартість ремонтно-оздоблювальних робіт і будівельних матеріалів, план виконання робіт і закупівлі матеріалів, складання графіків закупівлі оздоблювальних матеріалів і обладнання, консультації клієнта, узгодження всіх деталей, нагляд виконроба, організація і контроль паралельної роботи фахівців з внутрішнього оздоблення, контроль якості виконуваних робіт, своєчасна закупівля будівельних матеріалів, вивіз будівельного сміття, надання звітів про виконану роботу, узгодження з клієнтом виниклих відхилень від проекту, контроль за наданням послуг суміжних субпідрядних організацій необхідних для виконання ремонтно-оздоблювальних робіт, прибирання після ремонту.

Капітальний ремонт під ключ включає в себе абсолютно всі види робіт, які необхідні для виконання ремонту з підвищеними вимогами до якості:

А. Демонтажні роботи:

1. Демонтаж вікон і дверей.
2. Демонтаж старих покриттів підлоги, стін, стелі.
3. Демонтаж стяжки, п'єдесталів.
4. Демонтаж штукатурки зі стін, відкосів, стелі.
5. Перепланування, демонтаж міжкімнатних перегородок.
6. Демонтаж старого санітарнотехнічного та електротехнічного обладнання.
7. Фасовка, винос, завантаження на машину будівельного сміття.

Б. Підготовчі роботи:

8. Встановлення вікон, підвіконників верзаліт.
9. Розвантаження, підйом будівельних та оздоблювальних матеріалів.
10. Влаштування стяжки підлоги по маяках, з різницею висот.
11. Влаштування самовирівнюючої нівелір маси.



Сдам 1 комнатную квартиру.

Лубны, Полтавская область, Лубенский район ✓

1 500 грн ₴ \$ €

Объект UA-701136466

добавлен: 10 дек 2020, 01:24

обновлён: 14 янв 2021, 17:15

29 м²

1-комн.

этаж 5 / 5

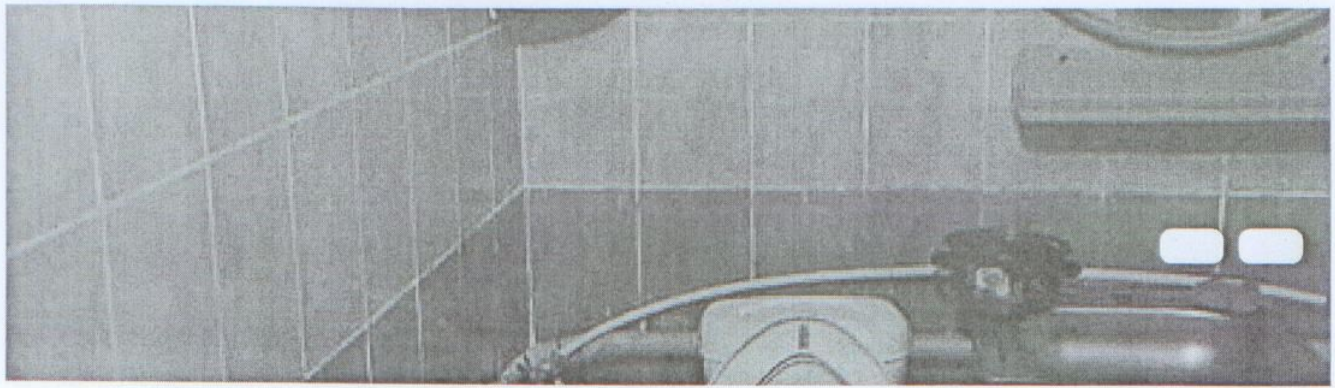
поднять в Топ

51,72

Квартира меблированная находится возле ж-д вокзала ул. Вокзальная 1а. Здаю на длительный срок для одного человека или пары без детей. цена 1500грн + коммунальные. Посмотреть можно заранее обсудив по телефон

8

63



Здам двокімнатну квартиру

Гадяч, Полтавская область, Гадячский район

1 500 грн ₴ \$ €

Объект UA-714047792

добавлен: 19 янв 2021, 00:05

обновлён: 24 янв 2021, 04:02

46 м²

2-комн.

этаж 1 / 1

поднять в Топ

3261

Здається двокімнатна квартира в одноповерховому будинку м. Гадяч. Утеплена, індивідуальне опалення, нові пластикові вікна, косметичний ремонт, кондиціонер, холодильник, пральна машина, частично мебльована. Є участок під огород. 1500 + комунальні послуги по лічильниках. По всіх питаннях телефонуйте або пишіть у вайбер. 953 - Показать номер -, 638 - Показать номер -

101

64

12.02.2021

Сдаётся 1-комнатная квартира в районе церкви.: 1 500 грн. - Довгострокова оренда квартир, кімнат Горішні Плавні на Olx

Сдаётся 1-комнатная квартира в районе церкви.

1 500 грн.

РЕКЛАМУВАТИ ОГОЛОШЕННЯ

ПІДНЯТИ ВГОРУ СПИСКУ

37,50

Оголошення від Приватної особи

Виберіть рубрику Довгострокова оренда квартир, кімнат

Тип об'єкта Квартира

Тип будинку Житловий фонд 91-2000-і

Поверх 4

Поверховість 9

Загальна площа 40 м²

Площа кухні 8 м²

Кількість кімнат 1

Планування Малосімейка, гостинка

Санвузол Роздільний

Опалення Централізоване

Ремонт Житловий стан

Меблювання Ні

Комфорт Ванна Балкон

Комунікації Газ Центральний водопровід Електрика Вивіз відходів

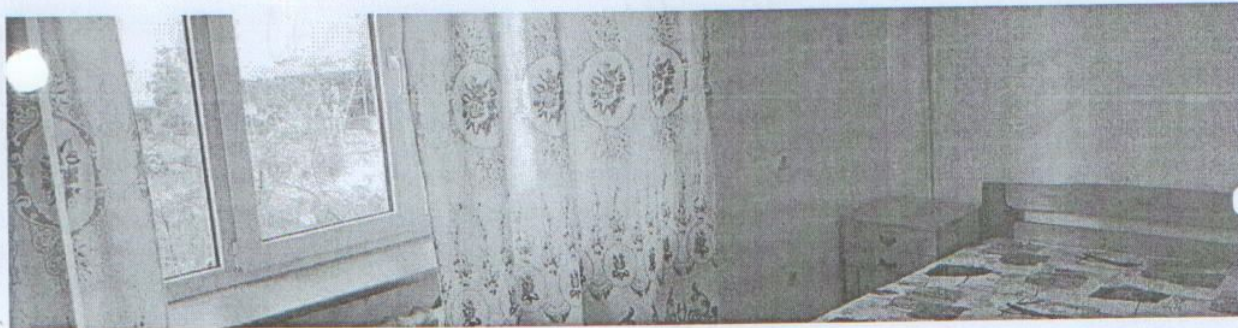
37,50

Опис

Сдаётся 1-комнатная квартира в районе церкви. 18 кв. Мебели нет. На длительный срок.
Цена 1500 + коммунальные

16.02.2021

Аренда частного дома, коттеджа: Здам будинок зі зручностями в м. Глобино - m2bomber.com



Здам будинок зі зручностями в м. Глобино

Глобино, Полтавская область, Глобинский район

1 500 грн ₴ \$ €

Объект UA-719096104

добавлен: 1 фев 2021, 23:00

обновлён: 13 фев 2021, 06:39

50 м²

2-комн.

поднять в Топ

3
65

Здам на тривалий термін будинок зі зручностями в центрі м. Глобино для одного або двох постійно працюючих без дітей і

Пошук

13 119 627 оголошень поруч

НАЗАД Оголошення Лубни Нерухомість Лубни Квартири, кімнати Лубни
Довгострокова оренда квартир, кімнат Лубни

НАСТУПНЕ ОГОЛОШЕННЯ



1-комнатная квартира в аренду ✓ 1 500 грн.

РЕКЛАМУВАТИ ОГОЛОШЕННЯ

ПІДНЯТИ ВГОРУ СПИСКУ

Оголошення від Приватної особи	Виберіть рубрику Довгострокова оренда квартир, кімнат		
Без комісії Без комісії	Готовий співпрацювати з ріелторами	Для спільної оренди	
Тип об'єкта Квартира	Тип будинку Житловий фонд 80-90-і	Поверх 2	
Поверховість 9	Загальна площа 39 м²	Площа кухні 8 м²	Тип стін Панельний
Кількість кімнат 1	Планування Роздільна	Санвузол Роздільний	
Опалення Централізоване	Ремонт Житловий стан	Побутова техніка Плита	
Комфорт Балкон лоджія Ванна Ліфт Меблі на кухні			
Комунікації Асфальтована дорога Центральна каналізація Електрика Вивіз відходів Газ Центральний водопровід			
Інфраструктура (до 500 метрів) Відділення банку банкомат Центр міста Аптека Дитячий садок Ринок Парк зелена зона Дитячий майданчик Відділення пошти Ресторан кафе Школа			
Ландшафт (до 1 км.) Парк			

Опис

Оренда житла на довготривалий термін

2 000 грн.

РЕКЛАМУВАТИ ОГОЛОШЕННЯ

ПІДНЯТИ ВГОРУ СПИСКУ

Оголошення відБізнес	Виберіть рубрикуДовгострокова оренда квартир, кімнат		
Тип об'єктаКвартира	Поверх2	Поверховість2	Загальна площа50 м²
Площа кухні9 м²	Тип стінЦегляний	Кількість кімнат2	ПлануванняРоздільна
ОпаленняЦентралізоване	РемонтКосметичний ремонт		
Побутова технікаХолодильник Плита			
КомунікаціїЦентральна каналізація Електрика Центральний водопровід Газ			
Інфраструктура (до 500 метрів)Зупинка транспорту Дитячий садок Ринок Магазин кіоск			
Ландшафт-(до 1 км.)Парк	ДодатковоТільки хлопець Тільки сім'ям Можна з дітьми Тільки дівчина		

Опис

Здам 1 кімнатну квартиру (р-н Північний), у квартирі косметичний ремонт, є побутова техніка (мікрохвильова піч, холодильник, електрочайник).

Ціна 1500+ комунальні взимку,
7500+ комунальні літом.

$$\frac{1500}{2} = 2000$$

40 грн/м²

Фото 8- 15.

Здам 2 кімнатну квартиру на 2/5 (р-н базару), квартира повністю мебльована, є побутова техніка(пральна машина, холодильник, телевізор, газов.колонка).

2000+ комунальні .

Фото 1-7.

Оплата перший та останній місяць.

40 грн/м²

Здам 3 кімнатну квартиру в центрі міста, квартира мебльована, є побутова техніка.

Ціна 2500+ комунальні .

Фото відсутні.

7

67



Більші фото

Здам 2х кімнатну квартиру на тривалий термін

1 500 грн.

РЕКЛАМУВАТИ ОГолошення

ПІДНЯТИ ВГОРУ СПИСКУ

Оголошення від Приватної особи		Виберіть рубрику Довгострокова оренда квартир, кімнат	
Тип об'єкта Квартира	Тип будинку Житловий фонд 80-90-і	Поверх 1	
Поверховість 2	Загальна площа 45 м²	Площа кухні 6 м²	Тип стін Цегляний
Кількість кімнат 2	Планування Роздільна	Санвузол Роздільний	
Опалення Централізоване	Ремонт Житловий стан	Меблювання Ні	
Побутова техніка Без побутової техніки		Комфорт Меблі на кухні	

Опис

Здам 2х кімнатну квартиру площею 45 кв. м., тепла та світла, на тривалий термін в районі Заяру. Гарний житловий стан. На кухні є газова плита, газова колонка та мийка. Без меблів та техніки.

Ціна 1500 грн + комунальні послуги.

Тел. 957 - Показати номер -

Опубліковано з мобільного в 20:34, 29 січня 2021

Перегляди: 947

Номер оголошен

33,33

11

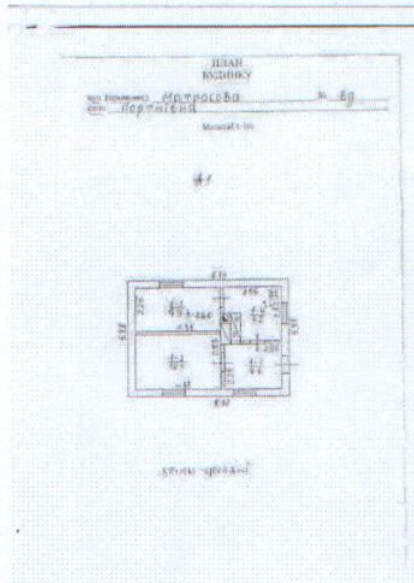
Здам 2х - 3000
50 м² 6000/м²

1500 - 33,33 -
6250

24 - 21,75 - 40
68

НАЗАД Оголошення Портнівка Нерухомість Портнівка Будинки Портнівка
Довгострокова оренда будинків Портнівка

НАСТУПНЕ ОГолошення



Більші фото

Сдам в аренду домик в с.Портнивка ✓ 1 500 грн.

РЕКЛАМУВАТИ ОГолошення

ПІДНЯТИ ВГОРУ СПИСКУ

Оголошення від Приватної особи

Виберіть рубрику Довгострокова оренда будинків

Поверховість 1 Загальна площа 38 м² Кількість кімнат 2 Площа ділянки 25 соток

Тип будинку Будинок Рік побудови / здачі 2001 - 2010 Тип стін Цегляний

Санвузол У дворі Опалення Твердопаливне Ремонт Житловий стан

Меблювання Так Побутова техніка Холодильник Плита Мультимедіа Телевізор

Комунікації Асфальтована дорога Електрика Скважина Газ

Інфраструктура (до 500 метрів) Зупинка транспорту Ландшафт (до 1 км.) Озеро

Додатково Можна з дітьми

39,50

12

Опис

Дом мансандра, газ и електричество в доме, туалет во дворе, вода скважена во дворе, сад и огород, остановка автобуса напротив дома, перон 150 м, дорога асфальт.
Долгосрочная аренда.

Опубліковано з мобільного в 18:07, 8 лютого 2021

Перегляди: 157

Номер оголошення: 6890

расчет
ставки дискон

прогноза

Продам квартиру. Глобине

Глобино, Полтавская область, Глобинский район

40 000 грн

40 000 грн за м²

1500

2-комн.

51 м²

Продаємо 2-кімнатну квартиру. •1
поверх •утеплена •лоджия

от владельца
6 фев 2021



Терміново продам 2к квартиру Глобине вул. Центральна, 2

Глобино, Полтавская область, Глобинский район

\$6 000

\$176 за м²

2-комн.

34 м²

Будинок розташований поряд із
залізничним вокзалом. Мається

от владельца
24 дек 2020



Квартира срочно 1 комнатная

Глобино, Полтавская область, Глобинский район

\$6 000

\$154 за м²

1-комн.

39 м²

Продам 1 комнатную квартиру
Авиатородок

от владельца
5 фев 2021



Продам 2-кімнатну квартиру, Авіамістечко

Глобино, Полтавская область, Глобинский район

\$11 600

\$258 за м²

2-комн.

45 м²

Продам двокімнатну квартиру на
3-му поверсі 4-х поверхового

от владельца
26 авг 2020



6000\$ - 19000\$ сред. 12500\$ 10

Квартира в центрі м. Глобине по вул. Центральній. Зупинка Кооперативна
Глобино, Полтавская область, Глобинский район

\$19 000 € \$ €

\$452 за м²

1-комн.

42 м²

Квартира в доброму стані,
індивідуальне опалення, лоджія і



Продам 3-х кімнатну квартиру

Глобино, Полтавская область, Глобинский район

\$13 000 € \$ €

\$163 за м²

3-комн.

80 м²

продам 3-х кімнатну квартиру,
двоповерхову, районот. владельца
9 мар 2015

Продам 2-х комнатную квартиру. Район сахарный завод.

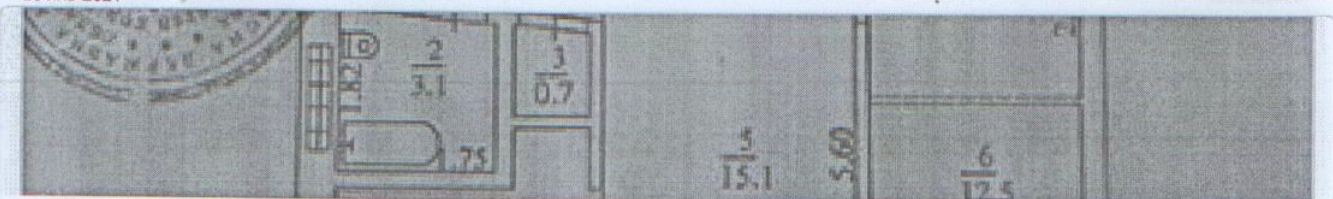
Глобино, Полтавская область, Глобинский район

\$15 000 € \$ €

\$268 за м²

2-комн.

56 м²

Продается в г. Глобино по ул.
Воровского (Промислова) 2-хот владельца
23 янв 2021

Продам квартиру з меблями та побутовою технікою

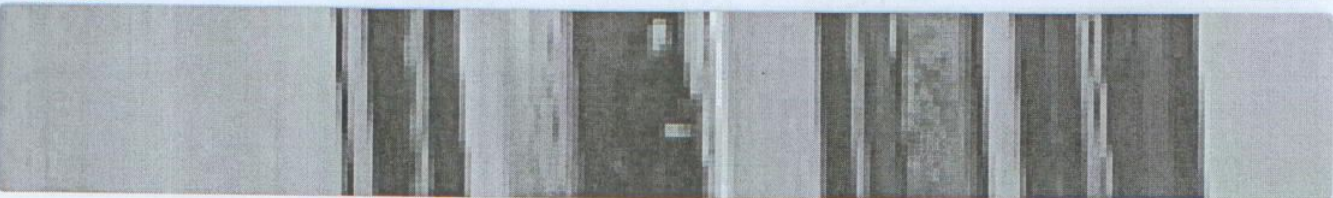
Глобино, Полтавская область, Глобинский район

\$16 000 € \$ €

\$364 за м²

2-комн.

44 м²

Продам двокімнатну квартиру на
1-му поверсі, район Авіамістечко.от владельца
3 ноя 2020

Продам двухкомнатную квартиру на молодежном

Глобино, Полтавская область, Глобинский район

\$17 000 € \$ €

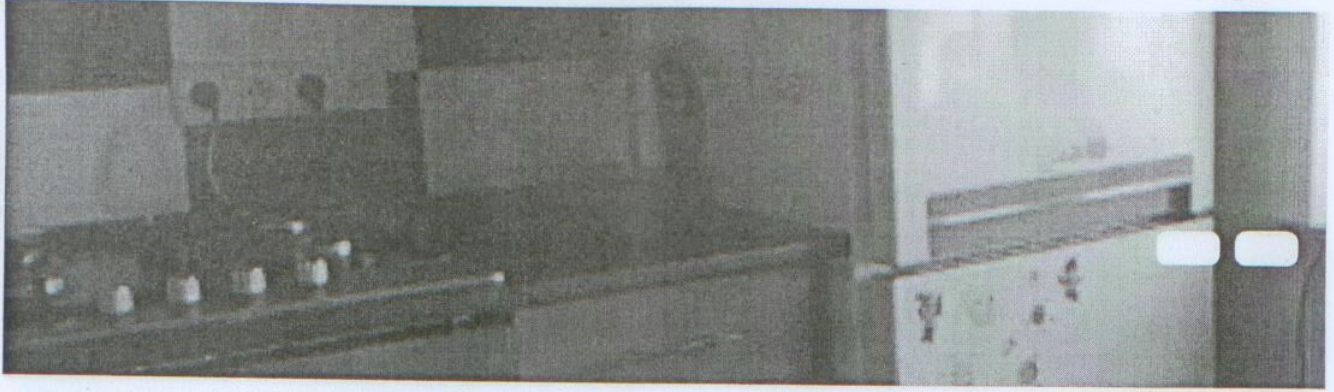
\$354 за м²

2-комн.

48 м²

продам двухкомнатную квартиру
на авроре в спальном раене, домот владельца
24 янв 2021

41



Сдам квартиру от Хозяина

Глобино

2 000 грн ₴ \$ €

Объект UA-721445372

добавлен: 8 фев 2021, 22:22

54 м²

2-комн.

этаж 2 / 5

поднять в Топ

37,04

Сдам квартиру на длительный срок в квартире есть все необходимое для проживания на долгий период.

аренда Глобино
2000 квартира

цены = 50 грн/м²

72



Сдаю квартиру в м. Глобине районе Авиомістечка буд 3 кв 5

Глобино, Полтавская область, Глобинский район

2 000 грн € \$ €

Объект UA-711831521

добавлен: 11 янв 2021, 18:57

обновлён: 7 фев 2021, 06:44

32 м²

1-комн.

этаж 2 / 4

поднять в Топ

6215

Сдается 1- комн. квартира в м. Глобине. в Авіаістечку. буд 3 кв 5. Все комуникации исправлены. Квартира сдается на длительный срок

13



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 594 / 18

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "30" червня 2018 р.

Виданий

КРЕМЕНЧУЦЬКОМУ ВІДДІЛЕННЮ ПОЛТАВСЬКОЇ ТОРГОВО-ПРОМИСЛОВОЇ ПАЛАТИ

(відомчування юридичної особи або підприємця, та/або фізичної особи - підприємця)

Реквізити суб'єкта

39614, Полтавська обл., м. Кременчук, вул. Генерала Жадова, буд. 2

(місцезнаходження/місце проживання)

господарювання

13964739

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичної особи, яка через свої ринкові налаштування здійснює діяльність під прикриттям реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомляє про це відповідний контролюючий орган і вносить відомості у Єдиному державному реєстрі))

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність Спеціалізації в межах

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі. 2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності.

(зазначити необхідне)

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. 1.4. Оцінка літальних апаратів.

1.5. Оцінка судноплавних 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.

2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності). 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

(зазначити необхідне)

В. о. Голови Фонду

червень 2018 р. до "30" червня 2021 р.

В. Трубаров

Фонд державного майна України
Українська комерційна школа

Кваліфікаційне посвідчення № 550

Скрипник Наталя Вікторівна

закінчив(ла) у 1998 р. курс навчання в Українській комерційній школі і одержав(ла) кваліфікацію "Експерт з питань оцінки нерухомості, майна, цінних паперів та бізнесу".

Свідчить про право на виконання послуг, пов'язаних з оцінкою нерухомості, майна, цінних паперів та бізнесу.

Голова атестаційної комісії

Секретар атестаційної комісії

Склад атестаційної комісії затверджено Міністерством освіти України за погодженням з Фондом державного майна України (Договір про співробітництво з Фондом державного майна України від 4 квітня 1998 р.) Ліцензія Міністерства освіти України серія ВДП-П № 113478 від 13.02.1997 р.



м. Київ - 14 - 12 1998 р.

Фонд державного майна України
Українська комерційна школа

Кваліфікаційне посвідчення № 551

Кривко Людмила Людвигівна

закінчив(ла) у 1998 р. курс навчання в Українській комерційній школі і одержав(ла) кваліфікацію "Експерт з питань оцінки нерухомості, майна, цінних паперів та бізнесу".

Свідчить про право на виконання послуг, пов'язаних з оцінкою нерухомості, майна, цінних паперів та бізнесу.

Голова атестаційної комісії

Секретар атестаційної комісії

Склад атестаційної комісії затверджено Міністерством освіти України за погодженням з Фондом державного майна України (Договір про співробітництво з Фондом державного майна України від 4 квітня 1998 р.) Ліцензія Міністерства освіти України серія ВДП-П № 113478 від 13.02.1997 р.



м. Київ - 14 - 12 1998 р.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО
про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів
та суб'єктів оцінювальної діяльності

від 04 серпня 2014 р.

№ 4882

Вислани Скрипник Наталі Вікторівні на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 17.12.1998 № 550, від 15.04.2006 МФ № 4231, від 28.11.2013 ОДШО № 2058, ОДШО № 2039, вихідних Фондом державного майна України свідоцтво з Українським комерційним папером, та свідчить про те, що інформацію про нього (її) включено до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оцінювальної діяльності як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

напрям 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»:

- спеціалізація 1.1 «Оцінка рухомих речей (нерухомого майна, нерухомих), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них»;
- спеціалізація 1.2 «Оцінка машин і обладнання»;
- спеціалізація 1.3 «Оцінка комерційних транспортних засобів»;
- спеціалізація 1.4 «Оцінка літальних апаратів»;
- спеціалізація 1.5 «Оцінка судноплавних засобів»;
- спеціалізація 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що відносять до машин, обладнання, комерційних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тис. що становлять культурну цінність»;
- спеціалізація 1.8 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які спрощаються відповідно до законодавства»;

напрям 2 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі: прав на об'єкти інтелектуальної власності»:

- спеціалізація 2.1 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності)»;
- спеціалізація 2.2 «Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності»;
- спеціалізація 2.3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які спрощаються відповідно до законодавства»;

Це свідоцтво є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.



М. Горайнов

Включення напрямів та спеціалізацій у межах таких паперів, виготовленої у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО
про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів
та суб'єктів оцінювальної діяльності

від 04 серпня 2014 р.

№ 4883

Вислани Крячко Людмилі Любомирівні на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 17.12.1998 № 551, від 15.04.2006 МФ № 4232, від 28.11.2013 ОДШО № 2048, ОДШО № 2049, вихідних Фондом державного майна України свідоцтво з Українським комерційним папером, та свідчить про те, що інформацію про нього (її) включено до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оцінювальної діяльності як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

напрям 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»:

- спеціалізація 1.1 «Оцінка рухомих речей (нерухомого майна, нерухомих), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них»;
- спеціалізація 1.2 «Оцінка машин і обладнання»;
- спеціалізація 1.3 «Оцінка комерційних транспортних засобів»;
- спеціалізація 1.4 «Оцінка літальних апаратів»;
- спеціалізація 1.5 «Оцінка судноплавних засобів»;
- спеціалізація 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що відносять до машин, обладнання, комерційних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тис. що становлять культурну цінність»;
- спеціалізація 1.8 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які спрощаються відповідно до законодавства»;

напрям 2 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі: прав на об'єкти інтелектуальної власності»:

- спеціалізація 2.1 «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності)»;
- спеціалізація 2.2 «Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності»;
- спеціалізація 2.3 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які спрощаються відповідно до законодавства»;

Це свідоцтво є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.



М. Горайнов

Включення напрямів та спеціалізацій у межах таких паперів, виготовленої у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача.



15