

ТОВ "УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ"

01054, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 55

тел.: (044) 278-03-67

«ЗАТВЕРДЖУЮ»
Директор ТОВ
"УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ"

В.В. Саєнко

20 жовтня 2022 р.



ЗВІТ про оцінку майна СУНв 10/03

Нежитлова будівля зерносховища з навісом, загальною площею 898,7 кв.м, що належить Чернечинській сільській раді Охтирського району

Сумської області та розташована за адресою:

Сумська область, Охтирський р., с. Чернеччина, вул.
Готеляка, 2а, під розбирання на вторинні будівельні
матеріали

Дата оцінки

30 вересня 2022 року

2022 р.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник оцінки	Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області
Власник	Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області
Суб'єкт оціночної діяльності	ТОВ «УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ», 01054, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 55, яке діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності № 92/20 від 10.02.2020 р., виданого ФДМУ
Оцінювач	Олійник Борис Володимирович: Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ №8211 від 15.10.2013, видане ФДМУ та ТОВ «НКЦ «Експерт-Л». тел. +38095-257-26-55
Підстава для проведення оцінки	Договір між Замовником та СОД № СУНв 10/03
Назва об'єкту та його коротка характеристика	Нежитлова будівля зерносховища з навісом, загальною площею 898,7 кв.м, під розбирання на вторинні будівельні матеріали. Технічний стан – аварійний
Адреса об'єкту	Сумська область, Охтирський р., с. Чернечина, вул. Готеляка, 2а
Мета оцінки	Визначення вартості ліквідації з метою вирішення питання про продаж на вторинні будівельні матеріали (під розбирання)
Дата оцінки	30 вересня 2022 року
Дата завершення складання звіту	20 жовтня 2022 року
Вид вартості, що визначається	Вартість ліквідації
Використані методичні підходи	Витратно-дохідний підхід
Вартість об'єкту оцінки, гривні, без ПДВ	58 000 (п'ятдесят вісім тисяч)

Оцінювач

Директор ТОВ
«УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ»



Б.В. Олійник

В.В. Сасенко

Сертифікат Суб'єкта оціночної діяльності та кваліфікаційне свідоцтво оцінювача чинні на дату оцінки та період складання звіту.

ЗМІСТ

1	ВСТУП
2	ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ
3	ОСНОВНІ ОБМЕЖЕННЯ ТА ПРИПУЩЕННЯ
4	ВИЗНАЧЕННЯ БАЗИ ОЦІНКИ
5	ІДЕНТИФІКАЦІЯ МАЙНОВИХ ПРАВ
6	ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ
7	ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ, ОПИС ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ
8	ОПИС ТА АНАЛІЗ ЗІБРАНИХ І ВИКОРИСТАНИХ ВИХІДНИХ ДАНИХ
9	ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ
10	АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО, КРАЩОГО ТА НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ
11	АНАЛІЗ РИНКУ
12	ОЦІНОЧНІ ПРОЦЕДУРИ
13	МЕТОДОЛОГІЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ
14	ВИБІР МЕТОДОЛОГІЇ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ
15	РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ
16	УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ
17	ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА
18	ДОДАТКИ



1. ВСТУП

Незалежна оцінка здійснена ТОВ «УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ», яке діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності № 92/20 від 10.02.2020 року, виданого Фондом Державного майна України.

Підстави для виконання роботи – Договір на проведення незалежної оцінки за № СУНв 10/03.

Виконання роботи – письмовий звіт у повній формі.

Мета оцінки – Визначення вартості ліквідації з метою вирішення питання про продаж на вторинні будівельні матеріали (під розбирання).

Дата оцінки – 30 вересня 2022 року.

Дата завершення складання звіту – 20 жовтня 2022 року.

Термін чинності звіту – Згідно чинного законодавства України.

ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

Об'єкт оцінки – Нежитлова будівля зерносковища з навісом, загальною площею 898,7 кв.м, під розбирання на вторинні будівельні матеріали. Технічний стан – аварійний.

Власник – Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області.

Адреса об'єкту оцінки – Сумська область, Охтирський р., с. Чернеччина, вул. Готеляка, 2а.

Форма власності – комунальна.

2. ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ

земельна ділянка - частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (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 належить матеріальні об'єкти, розташоване 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);

будівлі - земельні поліпшення, в яких розташоване приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

приміщення - частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу;

вбудовані приміщення - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;

прибудовані приміщення - приміщення, що прибудовані до основної будівлі та мають з нею хоча б одну спільну стіну;

вбудовано-прибудовані приміщення - приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина - прибудованою;

споруди - земельні поліпшення, що не належить до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо);

знос (знецінення) - втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним;

фізичний знос - знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки;

дата оцінки - дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість;

вартість - еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей;

ймовірна сума грошей - найбільша сума грошей, яку може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець;

поточна вартість - вартість, приведена у відповідність із цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки;

ціна - фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно;

ринкова вартість - вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу;

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;

об'єкт оцінки - нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством;

об'єкт порівняння - подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.

експертна грошова оцінка - процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки;

модальне значення скоригованих цін продажу - найбільш поширене значення цін продажу об'єктів, обраних для порівняння;

медіанне значення скоригованих цін продажу - середнє значення цін продажу для ранжованого ряду варіантів (без урахування найбільшого та найменшого значень) цін продажу об'єктів, обраних для порівняння;

найбільш ефективне використання земельної ділянки - фізично можливе та економічно доцільне використання земельної ділянки та (або) земельних поліпшень згідно із законодавством, у результаті якого вартість, що визначається, буде максимальною порівняно з вартістю, яка може бути визначена на підставі аналізу інших можливих варіантів її використання;

обмежений ринок - ринок, на якому конкуренція серед продавців та покупців відсутня зовсім або обмежена.

3. ОСНОВНІ ОБМЕЖЕННЯ ТА ПРИПУЩЕННЯ

Оцінювач проводив оцінку вартості об'єкту на основі його неупередженого вивчення та у відповідності з нормами міжнародної практики оцінки власності.

З цією метою:

- проведено обстеження об'єкту оцінки та вивчення його технічної документації;
- визначено технічний стан, фізичний знос будівлі, конструкцій, матеріалів, опорядження;
- враховано стан будівельної галузі в регіоні;
- проведено аналіз ринку аналогічних об'єктів.

ЄДИНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЦЬОГО ЗВІТУ

Звіт призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам з метою, яка не передбачена функцією цієї оцінки.

Цей звіт має силу тільки при його повному наданні і використанні з метою, яка вказана в цьому звіті та договорі до нього.

Оцінювач наголошує, що у цьому звіті було проведено оцінку будівельних матеріалів, які буде збережено після розбирання об'єкту оцінки Покупцем. Витрати на розбирання враховані у вартості будівельних матеріалів.

Вартість земельної складової у звіті не враховувалася, оскільки передача або делегування жодних прав на земельну ділянку при використанні цього звіту не передбачається.

ДОСТОВІРНІСТЬ НАДАНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

Вся інформація технічного, економічного характеру, що надана Замовником в письмовій формі та підтверджена документально, приймалась як достовірна.

Інформація, що отримана оцінювачем з інших джерел і використана для даної оцінки, вважається правдивою.

Відповідно до використаного підходу, для розрахунків приймався показник "площа забудови" - площа, яку займає об'єкт по зовнішніх контурах.

При розрахунках допускаються заокруглення.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

Оцінювач підтверджує, що оцінка проводилась у відповідності з професійними стандартами, рівень кваліфікації залучених до роботи спеціалістів відповідав складності оцінки. Оцінювач несе відповідальність за вірність, неупередженість, достовірність та об'єктивність оцінки у відповідності з діючим законодавством України та умовами договору.

Оцінювач вважає себе вільним від відповідальності, витрат і зобов'язань, що можуть бути висунуті третіми особами, якщо їх позови виникнуть у разі неправомочного використання результатів даної оцінки.

ДОДАТКОВА РОБОТА

Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення чи бути присутнім в суді з питань, пов'язаних з об'єктом оцінки у випадках не передбачених діючим законодавством України, якщо це не передбачено попередньою угодою і не буде на це подальшої угоди.

Оцінювач не зобов'язаний виконувати роботи по оновленню даного звіту після його офіційної передачі Замовнику.

НЕПОМІТНІ ДЕФЕКТИ ТА ПОШКОДЖЕННЯ

Стан майна оцінювався шляхом обстеження. Оцінювач не несе відповідальності за факти невиявлених дефектів і пошкоджень, що неможливо виявити під час звичайного обстеження.

Вартість об'єкту оцінки визначалася виходячи з припущення Оцінювача про відсутність невидимих дефектів та пошкоджень будівлі і відсутності шкідливих речовин в навколишньому середовищі.

4. ВИЗНАЧЕННЯ БАЗИ ОЦІНКИ

Згідно Національного стандарту № 1 «база оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів.

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передусє укладанню договору на проведення оцінки майна. При цьому ринкова і спеціальна вартість визначаються відповідно до вимог Національного стандарту N 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440 (1440-2003-п) та Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна", який затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442.

Використання ринкової вартості як бази оцінки під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості. При цьому умови такої угоди не повинні передбачати будь-які додаткові обмеження або вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використання покупцем об'єкта оцінки. Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації.

Згідно Національного стандарту № 1, “Загальні засади оцінки майна і майнових прав” статті 3, Загальних положень, поняття “ринкова вартість”, яке використовується в даному звіті визначається належним порядком:

Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об’єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

Ринкова вартість означає найбільш імовірну ціну, яка склалася при продажу об’єкту власності на вільному конкурентному ринку при дотриманні всіх необхідних для продажу умов, під якими розуміється в тому числі і наступне: покупець і продавець володіють всією повнотою інформації для прийняття рішень та діють обачливо, операція купівлі-продажу не є вимушеною ні для однієї із сторін, які в ній приймають участь. Безумовним для цього визначення є оформлення продажу в обмежений термін і перехід права власності від продавця до покупця на наступних умовах:

1. Стандартна мотивація продавця і покупця.
2. Обидві сторони угоди або добре проінформовані, або консультовані на предмет угоди та діють з метою найкращого задоволення власної зацікавленості.
3. Для здійснення угоди обраний оптимальний час.
4. Оплата проводиться готівкою або шляхом фінансових домовленостей, порівняних з оплатою готівкою.
5. Ціна угоди не є наслідком спеціального кредитування або скидки при продажі ні одній із сторін, які беруть участь в угоді.

Застосування неринкових видів вартості під час укладання договору на проведення оцінки майна можливе у разі невідповідності умов угоди, у зв’язку з якою проводиться оцінка, хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості.

До неринкових видів належить 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, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами.

Враховуючи функцію оцінки, оцінювач обирає базою оцінки вартість ліквідації.

5. ІДЕНТИФІКАЦІЯ МАЙНОВИХ ПРАВ

Під правом власності у відповідності зі ст. 316 ГК України розуміється наступне:

1. Власникові належить право володіння, користування і розпорядження своїм майном.
2. Власник (колектив власників) вправі за своїм розсудом робити у відношенні майна, що належить йому, будь-які дії, що не суперечать закону й іншим правовим актам і не порушують права й охоронювані законом інтереси інших осіб, у тому числі відчужувати своє майно у власність іншим особам, передавати їм, залишаючись власником, права володіння, користування і розпорядження майном, віддавати майно в заставу й обтяжувати його іншими способами, розпоряджатися їм іншим способом.

В задачу даного звіту не входило проведення юридичної експертизи правовстановлюючих документів на Об’єкт оцінки.

При визначенні вартості майна Оцінювач виходив з наступного:

- 1) документи, представлені Замовником, є справжніми;
- 2) право власності або інші права на оцінюваний об’єкт оформлені і відображені у відповідних документах.

Під час ідентифікації майнових прав використано наступні документи:

- Лист Чернечинської сільської ради №02-27/1254 від 23.08.2022;
- Договір купівлі-продажу від 20.07.2019 №1907;
- Витяг з Державного реєстру речових прав №173662302 від 12.07.2019;
- Технічний паспорт від 31.10.2007.

Нежитлова будівля зерносховища з навісом, загальною площею 898,7 кв.м, що

розташована за адресою: Сумська область, Охтирський р., с. Чернеччина, вул. Готеляка, 2а, належить Чернеччинській сільській раді Охтирського району Сумської області. Комунальна власність.

6. ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

В оціночній діяльності ідентифікація – це встановлення тотожності тим часом, що пред'явлено до оцінки, і тим, що реально існує.

Розрізняють кілька рівнів ідентифікації. Насамперед, об'єкти оцінки підрозділяють на *матеріальне* і *нематеріальне* майно. Матеріальне майно підрозділяють далі на два великих класи – рухоме і нерухоме майно.

Відповідно до класифікації нерухоме майно – це фізичні об'єкти з фіксованим місцем розташування в просторі, а також права, інтереси і вигоди, обумовлені володінням об'єктами. Під нерухомим майном розуміються земельні ділянки без поліпшень (вакантні) або земельні ділянки з поліпшенням, що безпосередньо з ними зв'язані.

Основними етапами ідентифікації нерухомого майна є уточнення характеристик об'єкта оцінки – техніко-економічних показників, будівельних параметрів, конструкцій і т.д. Джерелами відповідної інформації може бути як загальноприйнята технічна документація, так і результати безпосереднього огляду майна самим Оцінювачем із проведенням фотозйомки.

Нерухоме майно відповідно до загальноприйнятої класифікації розділяють на наступні групи:

1. Будівля (споруди) або група будівель (споруд), розташоване на земельній ділянці, підземні споруди, що відносяться до даної ділянки. До складу будівель входять будівельно-архітектурні об'єкти, призначенням яких є створення умов для праці, соціально-культурного обслуговування, збереження матеріальних цінностей. Будівлі мають у якості основних конструктивних елементів - капітальні стіни, фундамент і дах.

Розрізняють два основних типи будівель: цивільні і виробничі, котрі класифікуються по ряду ознак. Так, в залежності від призначення цивільні будівлі розділяються на житлові і суспільні, у свою чергу, кожна з виділених груп підрозділяється по функціональним ознаках.

2. Споруди. До споруд відносять інженерно-будівельні об'єкти, призначені для створення і виконання технічних функцій або для обслуговування населення і території (інженерні споруди і мережі, що здійснюють підключення земельної ділянки і будівель, що знаходяться на ньому, (споруджень) до об'єктів інфраструктури кварталу або міста). До даної категорії нерухомості також відносять стаціонарні споруди благоустрою території ділянки (малі архітектурні форма) і інші об'єкти, що у сукупності з перерахованими вище компонентами нерухомості складають нерозривне конструктивне або функціональне ціле.

3. Незавершене будівництво. До даної групи відносять об'єкти, по яких у встановленому порядку не оформлені документи про приймання об'єкта в експлуатацію. У практиці оцінки нерухомості необхідно розрізняти об'єкти, на яких ведуться роботи, і об'єкти, на яких по тим або інших причинах роботи припинені. Розрізняють два види припинення робіт на об'єкті: консервацію і повне припинення будівництва. Рішення питань про припинення будівництва приймає замовник (інвестор).

4. Спеціалізоване майно. До даної групи відносять майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність у складі цілісного майнового комплексу.

Відповідно до ідентифікації оцінюване майно являє собою:

- матеріальне майно,
- нерухоме майно, яке належить до групи «будівлі»,
- Нежитлова будівля зерносховища з навісом, загальною площею 898,7 кв.м, що розташована за адресою: Сумська область, Охтирський р., с. Чернеччина, вул. Готеляка, 2а.

7. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ, ОПИС ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

- Об'єкт оцінки – Нежитлова будівля зерносковища з навісом, загальною площею 898,7 кв.м, під розбирання на вторинні будівельні матеріали. Технічний стан – аварійний.
- Власник – Чернечинська сільська рада Охтирського району Сумської області.
- Адреса об'єкту оцінки – Сумська область, Охтирський р., с. Чернеччина, вул. Готеляка, 2а.
- Форма власності – комунальна.

Кожен об'єкт оцінки є складовою частиною свого оточення і району. Його ринкова вартість значною мірою залежить від характеру оточення, тому первинною метою аналізу оточення (району) є ідентифікація географічної території, яка підтверджена тим же впливом, що і оцінюване майно.

Розгляд існуючих характеристик району і тенденцій його розвитку, що намітилися, представляє важливий аспект дослідження і звичайно включає вивчення чинників, які підвищують або знижують вартість майна.

Місцезаположення є одним з найважливіших чинників, що впливають на вартість нерухомості. Якість місцезаположення залежить від того, наскільки фізичні параметри ділянки відповідають прийнятому в даному районі типу землекористування, а також від його близькості до економічного середовища. При характеристиці місцезаположення об'єкту оцінки необхідно відзначити деякі географічні і історичні особливості розвитку міського середовища.

Далі наводиться стисла характеристика регіону та району розташування оцінюваної нерухомості.

Об'єкт оцінки розташований в с. Чернеччина Охтирського району Сумської області.

Сумська область - область у північно-східній частині України; охоплює частини Середньоруської височини і Придніпровської низовини; 23 800 км², 1193,2 тис. мешканців, у тому ч. 795,6 тис. (66,7%), міськ. і 397,6 тис. сільського на 1 квітня 2008 (1975 - 1452 000 меш., у тому ч. 696 000 міськ. і 756 000 сільського).

З початку 2021 року почав діяти новий поділ Сумської області на райони, затверджений Верховною Радою 17 липня 2020 року. Тепер на Сумщині 5 районів - Сумський, Конотопський, Шосткинський, Охтирський і Роменський.

Обласний центр - місто Суми, населення біля 300 тис. чол. Дата утворення: 1655 рік. Площа: 8,785 тис. га. Відстані: від м. Києва до м. Суми залізницею - 350 км, автошляхом - 366 км.

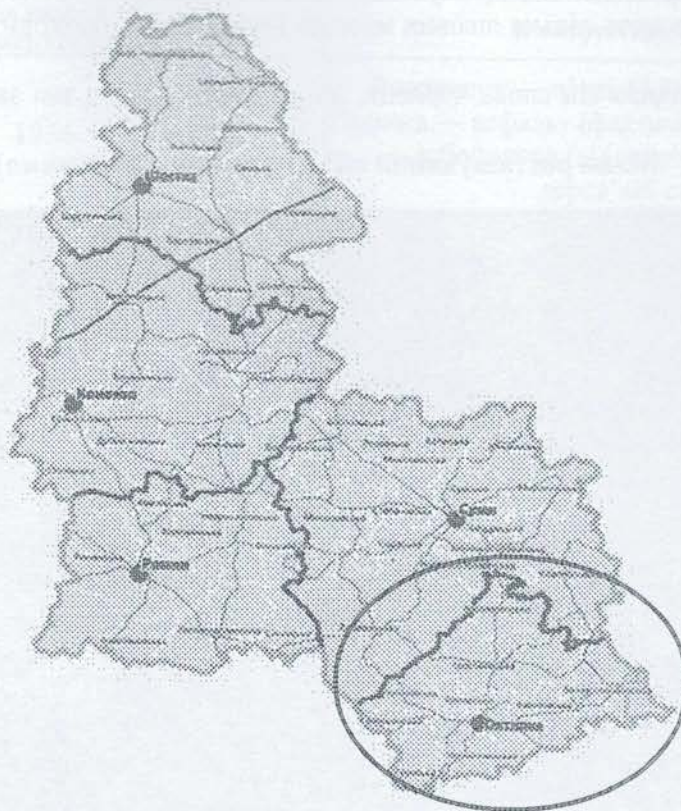
Місто Суми розташований на північному сході України в межах лісостепової зони на берегах тихоплинної ріки Псел та її притоків Сумки і Стрілки. Висота над рівнем моря 137 метрів. Це одна із найбільш континентальних частин України.

Особливостями ландшафту міста є річки, водоймища та зелені зони, які створюють у місті особливий мікроклімат та затишок. Мальовничі пейзажі природного середовища приваблюють мешканців міста і використовуються як місця відпочинку.

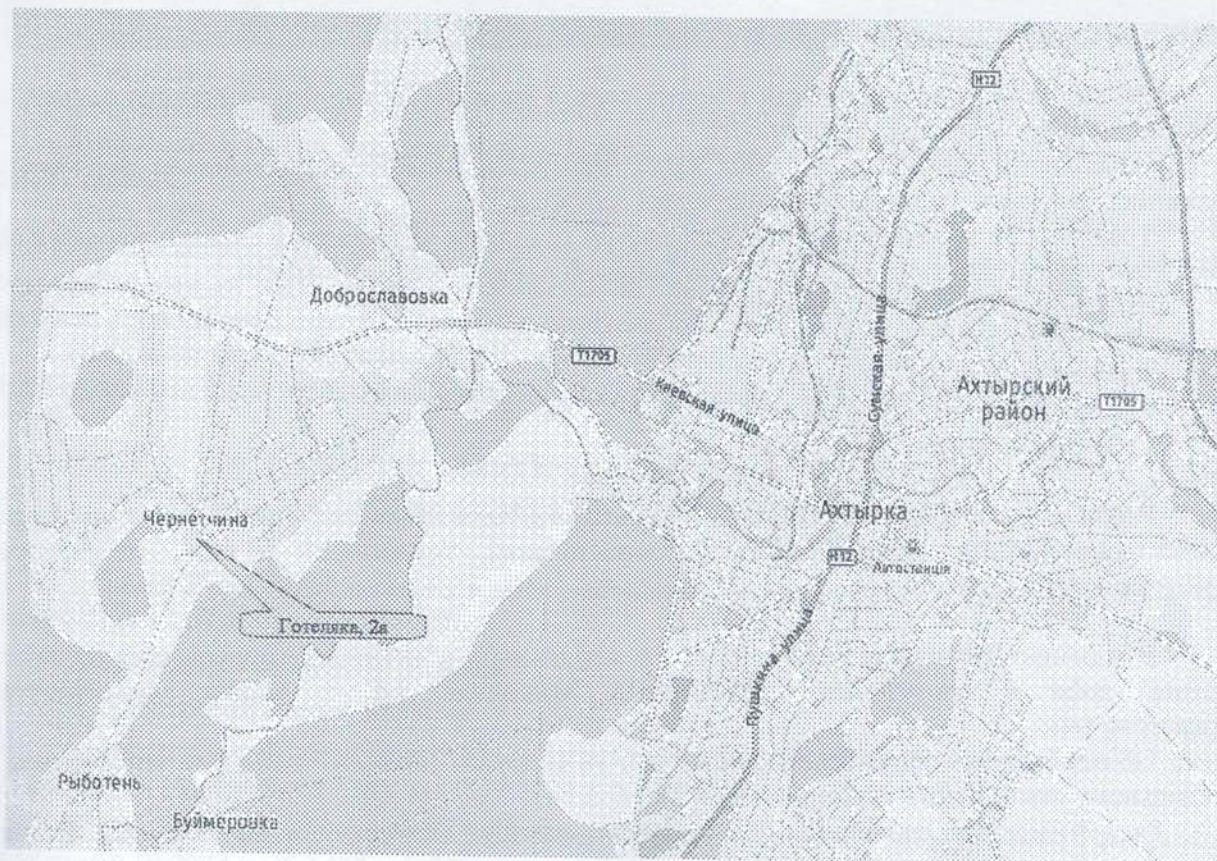
Охтирський район — район в Україні, у південній частині Сумської області і межує з Харківською та Полтавською областями та був утворений під час адміністративно-територіальної реформи в Україні 2020 року. Адміністративний центр — місто Охтирка. До складу району входять 9 територіальних громад.

Охтирський район утворено 19 липня 2020 року згідно із Постановою Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року в рамках Адміністративно-територіальної реформи в Україні. До його складу увійшли: Охтирська, Тростянецька міські, Великописарівська, Кириківська, Чупахівська селищні та Боромлянська, Груньська, Комишанська, Чернечинська сільські територіальні громади. Перші вибори Охтирської районної ради відбулися 25 жовтня 2020 року.

Мапа Сумської області



Мапа розташування об'єкту оцінки в с. Чернеччина



Чернеччина — село в Україні, в Охтирському районі Сумської області. Село знаходиться

на правому березі річки Ворскла, вище за течією, на відстані 1,5 км, розташоване село Доброславівка, нижче за течією, на відстані 2 км, розташоване село Риботень, на протилежному березі — місто Охтирка. Річка в цьому місці звивиста, утворює лимани, стариці і заболочені озера. До села примикають кілька лісових масивів (дуб). Поруч проходить автомобільна дорога Т 1705.

Назва села походить від слова чернець, що свідчить про те, що засновниками поселення були ченці.

Мапа розташування об'єкту оцінки (збільшено)



Об'єкт оцінки розташований в центрі села, з високою щільністю людського потоку, на земельній ділянці комунальної власності.

Навколишнє нерухоме оточення характеризується наявністю громадських будівель та приватних житлових будинків одноповерхової забудови.

Транспортне забезпечення між населеними пунктами відбувається завдяки маршрутним таксі. Найближча транспортна зупинка розташована в пішохідній досяжності.

Відстані від об'єкту оцінки складають:

- до центру села ~ 0,3 км;
- до автостанції (м. Охтирка) ~ 8,0 км;
- до основних автомагістралей (Т1705) ~ 1,5 км;
- до обласного центру (м. Суми) ~ 87 км.

Район розташування об'єкту оцінки характеризується наявністю інженерних комунікацій — електропостачання, водопостачання, газопостачання, телефонний зв'язок, телебачення, радіотрансляційна мережа.

Відповідно технічної документації та візуального обстеження, проведеного в світлу частину доби в присутності представника Замовника, об'єкт оцінки має наступні характеристики:

Об'єкт оцінки — Нежитлові приміщення та споруди. Підходи та під'їзди знаходяться у задовільному стані, мають ґрунтове покриття.

Рельєф ділянки спокійний, без істотного нахилу. Підтоплення відсутнє. До будівлі забезпечений під'їзд автотранспорту.

Опис об'єкту оцінки

Табл. 7.1

Найменування	Рік вводу в експлуатацію	Параметри	Конструктивні елементи
Зерносковище з навісом, літ. А,а	1956	S _з — 898,7 м ² V - 2821 м ³ h = 4,0 м	Фундамент — цегла (0,5). Стіни - цегла (0,4). Підлога — асфальт (фактично відсутня). Покриття — азбофанера (відсутнє). Каркас навісу — дерев'яні стовпи.

Перепланування не проводилося, план відповідає технічному паспорту БТІ.

Відповідно до проведеного огляду зроблено висновок: будівля знаходиться в аварійному стані: фундамент в деяких місцях має значні тріщини, значне руйнування цегли, вивітрювання цементного розчину зі швів, містами на стінах по всій висоті наскрізні тріщини, наявне відхилення стін від вертикалі. Дах зруйнований, покрівля відсутня, залишки крокви та обрешітки знаходяться на підлозі. Стан несучих конструктивних елементів аварійний (будівля становить загрозу для людей чи тварин, що можуть бути поруч), тому подальша експлуатація будівлі не можлива.

Технічний стан будівлі цілому відповідає рівню “аварійний” (табл. 15.9 Звіту).

Більш детальне уявлення про стан нерухомості можна отримати з фотографій (дивись Додатки).

8. ОПИС ТА АНАЛІЗ ЗІБРАНИХ І ВИКОРИСТАНИХ ВИХІДНИХ ДАНИХ

Під час ідентифікації та оцінки майна були використані наступні вихідні дані та інформаційні джерела:

- Лист Чернечинської сільської ради №02-27/1254 від 23.08.2022;
- Договір купівлі-продажу від 20.07.2019 №1907;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно №173662302 від 12.07.2019;
- Технічний паспорт від 31.10.2007;
- Візуальний огляд та фотографування об'єкта оцінки, проведене в світлу частину доби.
- Інформація сайтів <http://map.online.ua>, <http://uk.wikipedia.org> при ідентифікації розташування об'єкту оцінки.

Аналізуючи зібрані та використані вихідні дані під час проведення незалежної оцінки, оцінювач вважає: вся інформація технічного, економічного характеру, що надана Власником в письмовій формі та підтверджена документально, приймалась як достовірна; інформація, що отримана оцінювачем з інших джерел і використана для даної оцінки, вважається правдивою.

Розбіжностей, невідповідностей або протиріч між реальним об'єктом та його параметричними характеристиками, наданими в документації, не виявлено.

9. ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ

1. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12.07.2001 р. № 2658-III
2. Господарський кодекс України.
3. Податковий кодекс України.
4. Національний стандарт № 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, затверджений Постановою КМУ від 0.09.2003 р. № 1440;
5. Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна”, затверджений Постановою КМУ від 28.10.2004 р. № 1442;

6. Інструктивний лист ФДМУ "Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна," затвердженого КМУ від 28.10.2004 р. № 1442" від 09.03.2005 р. № 10-36-2562.

7. "Методика оцінки майна", затверджена Постановою КМУ № 1891 від 10.12.2003 р.

8. "Норми професійної діяльності оцінювача" в редакції від 18.08.1999 р.

9. Постанова Держбуду СССР від 11.05.1983 р. № 94.

10. Інструктивний Лист ФДМУ № 10-36-18407 "Щодо оформлення звіту про оцінку майна і висновку про вартість майна" від 17.12.2008 року.

11. Правила визначення фізичного зносу жилих будинків СОУ ЖКГ 75.11-35077234.НННН:2009 «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», затверджені наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 р. За № 21.

12. «Статистические методы в оценке недвижимости» С.А. Сивец, И.А. Левыкина. Запорожье, 2003 год.

13. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений: Учебно-методическое пособие по курсу повышения квалификации оценщиков недвижимости. Первый институт независимой оценки и аудита. - Санкт-Петербург, 1997.

14. Семененко Б.А., Телиженко А.М., Соколов М.О. Приватизация и оценка городских территорий. - Сумы: ВВП "Мрія - 1" ЛТД, 1999. - 250 с.

15. Организация оценки и нагобложения недвижимости/ Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта. - Российское общество оценщиков. Академия оценки Стар Интер. - Москва, 1997.

16. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - Академия народного хозяйства при правительстве Российской Федерации. - Москва: Дело, 1997.

17. Оцінка земельних ділянок /Драпіковський О.І., Іванова І.Б. - К.: "ПРІНТ-ЕКСПРЕС", 2004. - 296 с.

18. Оценка имущества и имущественных прав в Украине. Лебедь Н.П.

10. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО, КРАЩОГО ТА НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Принцип "найбільш ефективного використання", згідно Національного стандарту №1 України 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.

Принцип "найбільш ефективне використання" має на увазі, поряд з вигодами для власника нерухомості, особливу суспільну вигоду і зв'язується з завданнями розвитку суспільства, мається на увазі, що визначення "найбільш ефективного використання" є результатом судження оцінювача на підставі його аналітичних знань, тим самим виявляє лише думку, а не безумовний факт. В практиці оцінки нерухомості положення про "краще і найбільш ефективне використання" являє собою передумову для дальшої оцінки вартості.

При визначенні варіантів "найбільш ефективного використання" об'єкту виділяються чотири основних критерію аналізу:

■ Фізична можливість – фізична можливість зведення споруди з метою кращого і найбільш ефективного використання на розглядаємій ділянці.

■ Допустимість з точки зору законодавства – характер використання, що припускається, не суперечить законодавству, яке обмежує дії власника ділянки.

- Фінансова доцільність – допустимий з точки зору закону порядок використання об'єкту повинен забезпечити чистий прибуток власнику ділянки.

- Максимальна продуктивність – крім одержання чистого прибутку як такого краще і найбільш ефективне використання має на увазі або максимум чистого прибутку власника, або досягнення максимальної вартості самого об'єкту.

Під час визначення найбільш ефективного використання об'єкту оцінки, оцінювач спирався на такі показники:

- оцінювана будівля має аварійний технічний стан;
- оцінювана будівля визнається такою, що не відповідає заданим експлуатаційним вимогам; проведення необхідних заходів по збереженню та відновленню стану конструкцій, при якому вони здатні виконувати задані функції з параметрами, які визначення вимогами технічної документації, недоцільне.

На думку оцінювача, розумний та можливий варіант використання об'єкту, враховуючи місце розташування та фізичні характеристики, економічну життєдіяльність та функціональне призначення, для найбільш ефективного використання є використання в якості вживаних будівельних матеріалів, тобто будівля під розбирання.

11. АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Кожний регіон України має різну інвестиційну привабливість. Це склалося в результаті цілого ряду факторів:

- адміністративного статусу та масштабу регіону;
- характеру його промислового та культурного розвитку;
- наявності експортно орієнтованих, конкурентоспроможних виробництв;
- характеру транспортних та торгівельно-економічних зв'язків з регіоном;
- екологічних умов;
- структури та стану нежитлового фонду та ін.

Кожен сегмент вторинного ринку характеризується своїм ціновим діапазоном вартостей та орендних ставок. Об'єкти комерційного призначення поділяються за своїм функціональним призначенням на складські, виробничі, торгівельні та офісні. Вартість об'єкта залежить від функціонального призначення та місця розташування, як основного фактору (у відповідності до принципу залежності). Також до основних факторів належить близькість об'єкта до розвинутої інфраструктури (зв'язок з ринком споживача). Ці два фактори в сукупності складають поняття «економічного місця розташування нерухомості». Саме цей сумарний фактор виявляє найбільший вплив на вартість об'єкта нерухомості.

Ринок комерційної нерухомості поступово стабілізується. Підвищення попиту на оренду свідчить про поживлення з боку ріелторів. Ціни зафіксувалися. А за деякими позиціями навіть почали повзти вгору. Фактор місцезорозташування, продуманої концепції та грамотного підбору орендарів дозволили успішним комерційним закладам зберегти майже 100%-ву заповнюваність площ, на відміну від менш вдаливих проєктів, які помітно постраждали від кризи.

У цілому настрої на ринку комерційної нерухомості став більш позитивний. Минулі півтора року багато чого навчили, змусили переглянути ставлення до життя взагалі, і до бізнесу зокрема. Всі навчилися мінімізувати витрати, генерувати нові ідеї і приймати складні рішення. Як би важко не було, але криза все-таки хороша школа життя. Як кажуть, «Все, що нас не вбиває - робить нас сильнішими».

«Як війна змінила ринок нерухомості в Україні

Чи є попит на купівлю нерухомості в різних регіонах України та як змінилася процедура оформлення угод?

З початку війни український ринок нерухомості фактично зупинився. Та трохи зговтавшись від шоку, люди зрозуміли, що треба десь зупинитися і винайняти житло.

У перші дні попит на оренду на заході України та в центрі стрімко виріс. Частина орендодавців підвищували ціни на квартири – часом вдвічі. А на будинки — утричі.

Останні здаються людям безпечнішими. Вже зараз ситуація трохи стабілізувалася. Утім,

ріелтори стверджують, що вартість оренди зросла на 30-50% залежно від сегмента та локації.

Це також підтверджується й нульовою вакантністю площ до винаймання. Однак, у Києві та області — ситуація інакша. Там вакантність сягає більше половини від пропозиції. І це природно: в силу небезпеки та закликів місцевої влади поки не повертатися до домівок.

Про те, що ринок нерухомості оживає, свідчать поодинокі запити на придбання нерухомості, в так званих, безпечних регіонах країни. Але, через постійні авіаудари по всій території нашої країни, безпечним не може вважатися навіть Закарпатський край.

Зупинився і сегмент купівлі-продажу нерухомості. З перших хвилин повномасштабного вторгнення рф, — в Україні відключили єдині та державні реєстри Міністерства юстиції.

Зокрема, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (надалі — Реєстр нерухомості), через який проходять усі транзакції щодо нерухомого майна, у тому числі й земельних ділянок.

Тимчасово призупинив роботу й реєстр із відомостями про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єкти цих прав. Відключили і Єдиний держреєстр юридичних осіб та фізичних осіб.

Звернення до останнього реєстру має відношення до нерухомості з огляду на можливість та популярність опосередкованого володіння та управління нерухомістю через юридичних осіб.

Водночас Кабінет Міністрів України постановою від 28.02.2022 №164 фактично зупинив доступ до вчинення нотаріальних дій громадянам російської федерації, російським компаніям або компаніям, кінцевий бенефіціарний власник, член або учасник (акціонер) якої, має частку в статутному капіталі понад 10%, і також має паспорт громадянина росії.

Такі обмеження діють до прийняття та набрання чинності закону щодо врегулювання відносин за участю осіб, пов'язаних із державою-агресором та не поширюються на нотаріальні дії із засвідчення справжності підпису на заяві про вихід із громадянства російської федерації та посвідчення заповіту військовополоненого.

Зважаючи на ситуацію, вчиняти реєстраційні дії у реєстрі юридичних осіб дозволили і держреєстраторам (прим. постанова Кабінету Міністрів від 06.03.2022 №209).

Однак, таке рішення ситуацію не покращило. Лише спричинило чимало незручностей та невдоволення. Майже все й надалі було заблоковано.

З часом, суспільство призвичаїлося до життя у воєнному стані. І нарешті окремим нотаріусам відкрили доступ до Реєстру нерухомості та юридичних осіб, дозволивши здійснювати відповідні нотаріальні та реєстраційні дії.

Таку постанову (від 19.04.2022 №480) ухвалив Кабінет Міністрів України. До цього переліку включили нотаріуси, які не порушували вимог закону щодо виконання своєї професійної діяльності протягом останніх кількох років.

Або ж не вчиняли нотаріальних дій від імені фізичних осіб, які в момент їх вчинення перебували за межами України. Окрім дій, на підставі довіреності таких осіб або в порядку законного представництва.

Сам перелік нотаріусів у Мін'юсті затвердили ще 3 травня 2022 року. Цей список є публічним та може оновлюватися. До нього вже увійшло більше ніж по сотні нотаріусів із кожної області. А із західних областей та Києва — понад триста нотаріальних представництв.

Але не все так просто. Є низка обмежень щодо угод із нерухомістю, які суттєво будуть гальмувати ринок. Тож, заборонено відчужувати нерухомість у межах адміністративно-територіальних одиниць, у яких обмежено доступ до Державних реєстрів.

Йдеться про житло на тимчасово окупованих територіях державою-агресором. Або ж там, де зараз тривають активні бойові дії.

До 11 квітня 2022 року до цього переліку входила Київська, Сумська та Чернігівська область. Також стало неможливим відчуження нерухомості за довіреністю.

Це дуже суттєве обмеження, оскільки багато власників, які бажали б продати нерухоме майно, нині перебувають за кордоном. Ще заборонено відчуження нерухомого майна, яким особа володіє менше одного місяця.

Тепер у неї не вийде купити й перепродати житло раніше, ніж через 30 днів. З одного боку це добре, тому що шахраї не встигнуть перепродати нерухомість добросовісним набувачам.

А з іншого — з огляду на стрімкий розвиток подій на фронті, досить важко прогнозувати чи будуть бойові дії на тій чи іншій території через місяць.

Це обмеження не діє щодо майна набутого в порядку спадкування або в результаті визначення розміру часток у праві спільної сумісної власності.

На жаль, відчуження нерухомого майна здійснюватиметься виключно за місцем знаходження такого майна, окрім нерухомого майна, розташованого в Києві або Київській області. До війни ж можна було посвідчувати угоду за місцем реєстрації однієї зі сторін договору, що досить зручно.

Проте принцип територіальності, про який зазначено вище, не діє при проведенні державної реєстрації прав у результаті оформлення спадщини. Усі зазначені обмеження втратять протягом усього періоду воєнного стану та ще одного місяця після його припинення.

Також не є можливим відчуження земельних ділянок через призупинення роботи Державного земельного кадастру, який надає необхідні для нотаріальної угоди відомості.

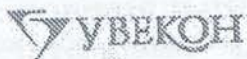
За даними аналітиків, кількість переглядів пропозицій із продажу квартир зменшилась удвічі, а будинків — навіть трішки зросла. Однак, реальних угод — надзвичайно мало, але вони були, навіть незважаючи на призупинення роботи реєстрів. А з моменту відкриття таких реєстрів кількість пропозицій та їх перегляд на інформаційних ресурсах — зросли.

Щодо ринку первинної нерухомості, то останнім часом спостерігається дуже обнадійлива динаміка та ріст активності, особливо в західних регіонах. Чого не скажеш про Київський регіон, на який до війни припадала половина всього ринку.

А от Львівська та Одеська області складали сумарно біля чверті від загального пирога, які теж активно почали відновлюватися. Нині спостерігається зниження вартості нерухомості в Києві. Надалі все буде залежати від ситуації на фронті.

Лише після того, як країна вийде із воєнного стану, на повну запрацюють ринкові механізми і сформується ринок нерухомості. А на сьогодні угоди — будуть досить ризиковими.»

<https://www.epravda.com.ua/rus/columns/2022/06/2/687719/>



Ринок нерухомості України
червень 2022

Цінові показники в гривнях за 012 по періодах України								
Регіон Region	Індекс ind	Середнє +/- за місяць	Середнє +/- за перші п'ять місяців	Середнє +/- за рік	Мінімум / від мін	Максимум +/- за місяць	Мінімум +/- за перші п'ять місяців	Максимум +/- за рік
Вінницька область	28662	+2,2 %	▲	4,2 %	▲	13,5 %	▲	28254
Волинська область	22287	+5,3 %	▲	18,9 %	▲	18673	+23,5 %	▲
Львівська область	38562	+15,7 %	▼	-8,8 %	▼	23921	-7,3 %	▼
Дніпропетровська область	32562	+4,1 %	▼	-20,7 %	▼	2345	-4,1 %	▼
Донецька область	32786	+20,9 %	▼	-3,7 %	▼	23179	-27,9 %	▼
Житомирська область	38212	+14,3 %	▲	34,6 %	▲	28654	+6,6 %	▲
Закарпатська область	20758	+6,9 %	▲	16,9 %	▲	17778	+5,4 %	▼
Закарпатська область	22741	+19,3 %	▼	-7,2 %	▼	24891	+3,8 %	▲
Київська область	27886	+3,5 %	▼	-1,5 %	▼	18811	-3,5 %	▼
Київська область	23376	+6,9 %	▲	6,6 %	▲	22722	+1,3 %	▼
Кіровоградська область	17594	+32,3 %	▼	51,3 %	▲	13411	+50,3 %	▼
Луганська область	2542	+15,4 %	▼	-17,4 %	▼	7223	-34,4 %	▼
Львівська область	34123	+15,1 %	▼	1,4 %	▼	32843	-11,3 %	▼
Миколаївська область	18074	...	...	8,4 %	▲	17649	...	...
Одеська область	35111	+4,7 %	▼	6,0 %	▲	32865	+7,2 %	▼
Полтавська область	21195	+38,5 %	▼	5,6 %	▼	21441	+29,7 %	▼
Рівненська область	20315	+1,5 %	▼	-17,3 %	▼	17978	-2,6 %	▼
Сумська область	16264	+74,3 %	▲	16,0 %	▲	13476	+44,6 %	▲
Тернопільська область	25224	+23,5 %	▲	+21,2 %	▼	25594	+31,2 %	▲
Чернівецька область	27153	+4,1 %	▼	+2,9 %	▼	21941	+21,3 %	▼
Чернівецька область	...	+100,0 %	...	...	...	...	+188,0 %	▼
Хмельницька область	20638	+5,6 %	▲	7,8 %	▲	24379	+18,8 %	▲
Чернівецька область	29686	+45,9 %	▼	4,9 %	▲	37553	+11,8 %	▼
Чернівецька область	20445	+25,0 %	▲	38,2 %	▲	35811	+38,9 %	▲
Чернівецька область	24621	+12,6 %	▲	-6,6 %	▼	11662	+30,4 %	▼
Чернівецька область	42998	-0,2 %	...	2,4 %	...	35106	-0,3 %	...

<https://www.uvecon.ua/ru/product-oglyad-rinku-neruhomosti-june.html>

Що стосується безпосередньо ринку нерухомості у Охтирському районі Сумської області, то у відкритих джерелах у незначній кількості зустрічаються пропозиції продажу житлової нерухомості. Пропозицій продажу комерційної нерухомості дуже мало, тому були використані пропозиції з інших районів Сумської області з проведенням відповідного корегування.

Згідно аналізу цінових пропозицій: максимальну вартість має нерухомість торговельного та адміністративного призначення, мінімальну – виробничого призначення. Вектор збільшення вартості нерухомості спрямований від периферії міста до центру.

Провести аналіз ринку нерухомості для розбирання на вторинні будівельні матеріали фактично неможливо, що пов'язано зі специфікою кожної будівлі як за конструктивними складовими так і за обсягом можливих будматеріалів.

12. ОЦІНОЧНІ ПРОЦЕДУРИ

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

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

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

ПРОЦЕС ОЦІНКИ

Незалежна оцінка майна згідно Національного стандарту України № 1 проводиться у такій послідовності:

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

Методичною основою оцінки майна і майнових прав виступає комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур. Методичні підходи представляють собою загальні способи визначення вартості майна, що базуються на принципах оцінки.

Вони підрозділяються на: витратний підхід, дохідний підхід, порівняльний підхід.

13. МЕТОДОЛОГІЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ

В даному розділі приведений стислий опис основних процедур та підходів, які використовуються в даному Звіті.

Незалежна оцінка майна проводиться відповідно до вимог національних стандартів, з урахуванням положень Методики оцінки майна № 1891 від 10.12.2003 р., та міжнародних стандартів оцінки.

Принципи оцінки являють собою базові соціально-економічні фактори і закономірності, що формують вартість майна і покладені в основу методичних підходів оцінки.

Оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, внеску (граничної продуктивності), 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.

ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД

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

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.

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

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

Основні етапи процедури оцінки при даному підході:

1. Дослідження ринку з метою збору інформації про операції, які здійснені, котируваннях, пропозиціях про продаж об'єктів нерухомості, аналогічних об'єкту оцінки.
2. Відбір інформації з метою підвищення її достовірності і одержання підтвердження того, що здійснені операції відбулися у вільних ринкових умовах.
3. Підбір одиниці виміру (таких, як долар США за кв. м.) та проведення порівняльного аналізу для кожної вибраної одиниці виміру.
4. Порівняння об'єкту оцінки та вибраних для порівняння об'єктів, проданих або тих, що продаються на ринку по окремим елементам, корегування ціни об'єкту, який оцінюється.

5. Встановлення вартості об'єкту, який оцінюється, шляхом аналізу порівняльних характеристик та приведення їх до одного показника вартості або групи показників. В умовах недостачі або низької інформації про ринок замість оцінки вартості об'єкту вихідні дані можуть бути наведені у вигляді групи показників.

Метод аналогів продаж спирається на данні про сучасні договори купівлі-продажу та пропозицій для продажу по об'єктах, аналогічних оцінюваному.

При прямому порівнянні продажів розглядаються зіставні об'єкти, які коригуються на можливі розбіжності між оцінюваними та зіставними об'єктами.

Кроки методу наступні:

- Виявлення недавніх продаж (пропозицій для продажів) зіставних об'єктів на відповідному ринку.
- Коригування з урахуванням розбіжностей між оцінюваними та аналоговими об'єктами.

Вибір елементів порівняння:

- Права власності на нерухомість;
- Умови фінансування;
- Умови продажу;
- Стан ринку;
- Місцезорятування;
- Фізичні характеристики;
- Економічні характеристики;
- Використання;
- Компоненти вартості, не пов'язані з нерухомістю.

Перевагами порівняльного підходу є:

- визначення ціни об'єкта на основі фактичної ціни купівлі-продажу подібних об'єктів в аналогічних умовах придбання з використанням корегувань, що забезпечують порівнянність аналога з оцінюваним об'єктом;
- відображення фактично досягнутих результатів експлуатації об'єкта;
- реальне відображення попиту та пропозиції на об'єкти, які є подібними до об'єкту оцінки.

Недоліки порівняльного підходу наступні:

- потреба збору повної і достовірної інформації по великій кількості аналогів, що є досить трудомістким процесом;
- необхідність виконання складних корегувань для виключення відмінностей між оцінюваним об'єктом й підібраними аналогами для визначення підсумкової величини вартості.
- в умовах нестабільної економіки здійснення точного аналізу вихідних даних представляється досить складним і вимагає високої кваліфікації оцінювачів.

ДОХІДНИЙ ПІДХІД

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

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

При застосуванні дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). 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. Чистий операційний дохід капіталізується шляхом ділення на ставку капіталізації.

Основні етапи оцінки при даному підході:

1. Прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;
2. Прогнозування операційних витрат, витрат від неповного завантаження (здачі в оренду) та чистого операційного доходу (рендного доходу) за рік. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом, операційними витратами і витратами від неповного завантаження.
3. Визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
4. Одержаний таким чином чистий операційний дохід далі капіталізується в поточну вартість об'єкту за формулою :

$$C = \frac{D}{R}$$

Де:

D – чистий річний операційний дохід;

R – ставка капіталізації.

Як база розрахунку методом прямої капіталізації можуть бути обрані результати аналізу ринкових орендних плат за об'єкти, які подібні до об'єкту оцінки по цільовому призначенню, з врахуванням найбільш ефективного використання та його технічного стану.

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно проводити такі оціночні процедури:

- порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рендного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;
- аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності - інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки.

До переваг дохідного підходу відносяться:

- враховується ринкова ситуація, оскільки приведення чистого операційного доходу (грошового потоку) у поточну вартість враховує ризик інвестицій в оцінюваний об'єкт щодо загального інвестиційного ризику;
 - дохідний підхід є єдиним, що дозволяє оцінити майбутню прибутковість оцінюваного об'єкта, а також врахувати його перспективність його розвитку на ринку.
- До недоліків дохідного підходу можна віднести те, що:
- підхід дає досить надійні результати тільки у випадку можливості чіткого прогнозування доходів, передбачуваних витрат, процентної ставки доходу на тривалу перспективу;
 - оцінка ризиків є досить суб'єктивним фактором при оцінці нерухомості.

УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

В залежності від конкретної ситуації, результати застосування кожного з трьох методичних підходів можуть у більшому чи меншому ступені відрізнятися один від одного.

Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням підходів, здійснюється з

урахуванням мети і принципів оцінки, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення роботи.

Для визначення величини вартості можуть використовуватися формальні математичні процедури (наприклад, метод вагових коефіцієнтів), а також експертні міркування, щодо слабких і сильних сторін кожного підходу і їх впливу на кінцевий результат.

14. ВИБІР МЕТОДОЛОГІЇ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Витратний підхід. Витратний підхід застосовується також для оцінки спеціалізованого нерухомого майна (земельних поліпшень), у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. До спеціалізованого відносять майно, що, як правило, не буває самостійним об'єктом продажу на ринку і має найбільшу корисність та цінність у складі цілісного майнового комплексу.

Визначення ринкової вартості земельних поліпшень, які віднесені до неспеціалізованого майна, із застосуванням витратного підходу передбачає розгляд таких варіантів заміщення (відтворення) об'єкта оцінки, які є технічно (фізично) можливими та (або) економічно доцільними.

Дохідний підхід. Відповідно до Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442, в разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Порівняльний підхід. Відповідно до Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442, інформація про продаж та пропонування подібного нерухомого майна повинна відповідати критеріям, визначеним у Національному стандарті N 1:

- Методи проведення оцінки, що застосовуються під час визначення ринкової вартості об'єкта оцінки в разі використання порівняльного підходу, повинні ґрунтуватися на результатах аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно.

- Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки за допомогою порівняльного підходу ґрунтується на інформації про ціни продажу (пропонування) подібного майна, достовірність якої не викликає сумнівів в оцінювача. У разі відсутності або недостатності зазначеної інформації у звіті про оцінку майна зазначається, якою мірою це вплинуло на достовірність висновку про ринкову вартість об'єкта оцінки.

Згідно абзацу першого пункту 6 Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442 та згідно Інструктивного листа від 09 березня 2005 р. № 10-36-2562 "Роз'яснення щодо використання Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442." - витратний підхід для оцінки земельних поліпшень доцільно застосовувати, якщо об'єктом оцінки є спеціалізоване майно або ринок купівлі-продажу чи оренди подібного нерухомого майна є обмеженим, тобто відсутні достатньо репрезентативні вихідні дані або інша інформація про подібні об'єкти, що не дає змоги застосовувати дохідний та (або) порівняльний підходи для отримання достовірного результату ринкової вартості об'єкта оцінки.

Зважаючи на мету та функцію оцінки, а також визначене найбільш ефективне використання оцінюваного майна під розбирання, оцінювач вважає за доцільне застосувати комбінований витратно-дохідний підхід.

15. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ МАЙНА

Вартість об'єктів нерухомості «під розбирання» визначається із застосуванням витратного, порівняльного підходів, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів.

Вартість ліквідації - вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав призначеність відповідно до своїх первісних функцій.

Вартість ліквідації розраховується як сума валових доходів, які очікується отримати від ліквідації 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. У разі, коли за результатами розрахунків вартість ліквідації становить від'ємну величину, її значення встановлюється у розмірі 1 гривні.

Для оцінки об'єктів нерухомості «під розбирання» може застосовуватися метод залишку. Цей метод ґрунтується на врахуванні принципу внеску (граничної продуктивності) і є результатом комбінування витратного та дохідного підходів.

Оскільки мета та функція оцінки є визначення вартості нерухомості «під розбирання», алгоритм розрахунку наступний:

- визначення обсягу будівельних матеріалів, можливих для подальшого продажу на вторинному ринку (складання кошторису);
- визначення опосередкованої ринкової вартості продажу вторинних будівельних матеріалів;
- визначення загального доходу від продажу вторинних будівельних матеріалів;
- складання кошторису визначення витрат на демонтаж нерухомості «під розбирання»;
- визначення вартості витрат на демонтаж та підготовку до продажу вторинних будівельних матеріалів;
- визначення чистого доходу від продажу вторинних будівельних матеріалів.

Кількість будівельних матеріалів та вартість робіт з розбирання були визначені за допомогою довідкових даних з мережі Інтернет (див. Додатки).

Розрахунок кількості будівельних матеріалів

Табл. 15.1

Найменування	Наявний матеріал	База для розрахунку	Методика розрахунку	Одиниця виміру	Кількість
Зерносквище	Цегла керамічна одинарна повнотіла, розміри 250х120х65 мм, марка М150, б/в	Площа та товщина стін (0,4)	490*153*0,8*	1000 шт	60
Навіс	Дрова різних порід дерев, будівельні	Діаметр та товщина пиломатеріалів	Фізичне вимірювання вручну**	м³	10

* - Пояснення до розрахунків: 490 — площа стін по техпаспорту; 153 — кількість цегли для кладки стін в 1,5 з урахуванням швів; 0,8 — коефіцієнт втрат на бій при розбиранні.

** - Вимірювання кількості залишків пиломатеріалів (дрова) звичайною рулеткою.

Розрахунок вартості продажу вживаних будівельних матеріалів

Табл. 15.2

Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Прийнята вартість за одиницю, грн. без ПДВ	Дохід від продажу вживаних матеріалів, грн. без ПДВ
Цегла керамічна одинарна повнотіла, розміри 250х120х65 мм, марка М150, б/в	1000 шт	60	3700,00	222000,00
Дрова різних порід дерев, будівельні	м³	10	1100,00	11000,00
Разом:	-	-	-	233000,00

Розрахунок вартості ліквідації

Табл. 15.3

Найменування	Дохід від продажу вживаних матеріалів, грн. без ПДВ	Витрати на розбирання, грн. без ПДВ	Вартість ліквідації, грн. без ПДВ
Зерносковище з навісом	233000	175000*	58000
Всього:	-	-	58000

* - вартість робіт з розбирання цегляних стін наведена у додатках та в середньому складає 350 грн./м² кладки у 1,5 цегли.

Отже, вартість ліквідації оцінюваної нерухомості, розрахована витратно-дохідним підходом, на дату оцінки, з допустимим округленням до гривні, складає:

58 000 (п'ятдесят вісім тисяч) гривень без ПДВ.

16. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ

В процесі проведення оцінки Нежитлової будівлі зерносковища з навісом, загальною площею 898,7 м кв., що належить Чернечинській сільській раді та розташована за адресою: Сумська область, Охтирський р., с. Чернеччина, вул. Готеляка, 2а, під розбирання на вторинні будівельні матеріали, був використаний витратно-дохідний підхід.

Витратно-дохідний підхід ґрунтується на принципах корисності і очікування, відображає вартість продажу вторинних будівельних матеріалів з урахуванням витрат на розбирання.

На підставі аналізу результатів обстеження та існуючого ринку нерухомості, проведених розрахунків та узгоджень, вартість ліквідації Нежитлової будівлі зерносковища з навісом, загальною площею 898,7 м кв., що належить Чернечинській сільській раді та розташована за адресою: Сумська область, Охтирський р., с. Чернеччина, вул. Готеляка, 2а, під розбирання на вторинні будівельні матеріали, на дату оцінки, з допустимим округленням, склала:

58 000 (п'ятдесят вісім тисяч) гривень без ПДВ.

Оцінювач

Директор ТОВ
«УКРБІЗНЕС КАПІТАЛ»



Б.В. Олійник

В.В. Саснко

17. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Я, оцінювач Олійник Борис Володимирович, базуючись на своїх знаннях і досвіді,

стверджую, що:

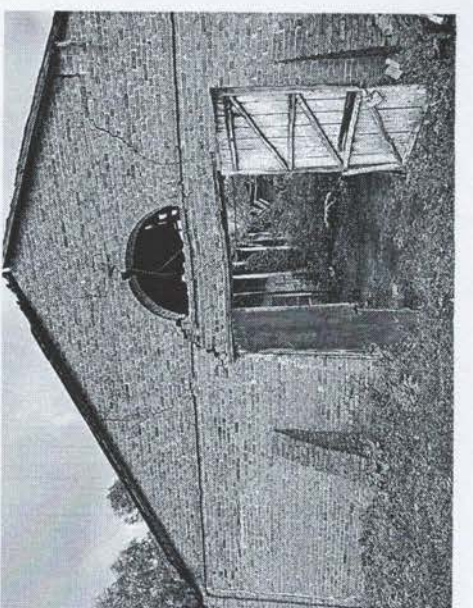
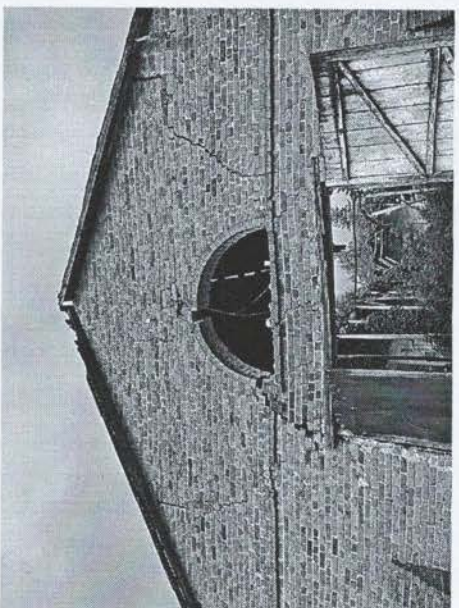
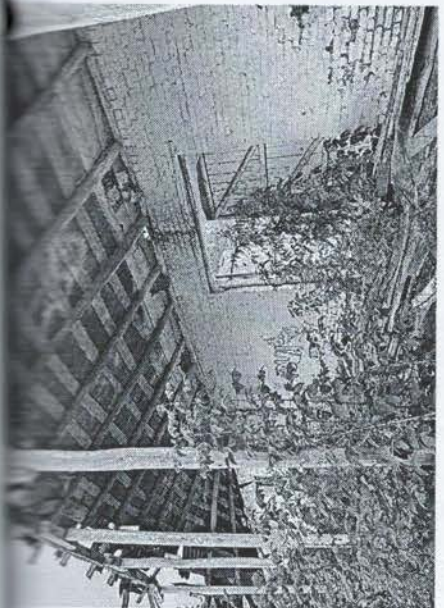
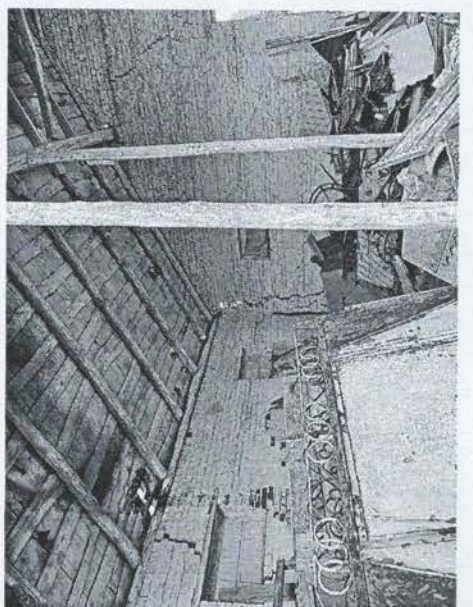
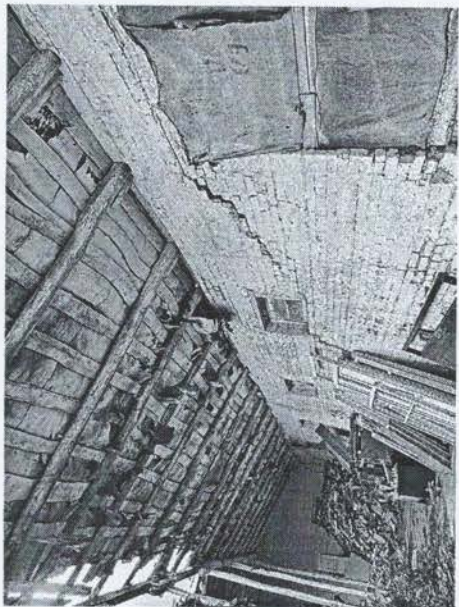
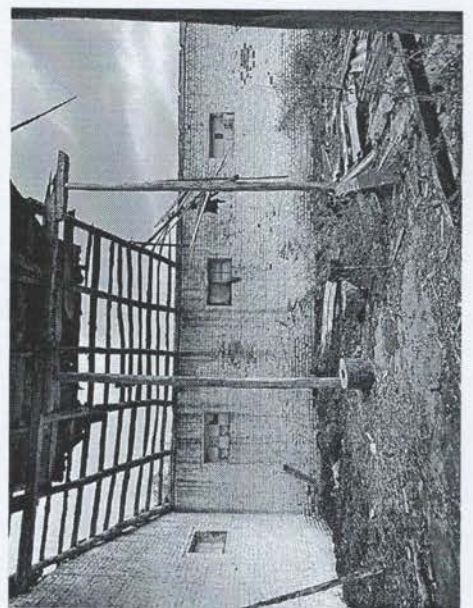
- оцінювач особисто провів огляд та ідентифікацію оцінюваного майна;
- звіт виконаний у відповідності з вимогами нормативно-правових актів по оцінюваному майну;
- оцінювач провів аналіз всіх вихідних даних, іншої вихідної інформації, що необхідна і достатня для проведення оцінки;
- фактичні дані, наведені в Звіті, є вірними;
- наведений аналіз і висновки обмежуються лише викладеними в Звіті припущеннями і умовами і є власним професійним судженням;
- я не маю специфічних поточних і очікуваних інтересів в оцінюваному об'єкті, особистої зацікавленості в результатах оцінки і будь-якого упередження щодо будь-якої зацікавленої сторони;
- розмір плати за проведені роботи по оцінці об'єкту, що визначені умовами договору, не пов'язаний ніякою мірою з визначенням завчасно обумовленої вартості, або обумовленим порядком її визначення, з моїм судженням про вартість взагалі, з будь-якою іншою подією;
- цей Звіт підготовлено у відповідності із Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Національним стандартом № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", який затверджений Постановою кабінету міністрів України від 10.09.2003 р. за № 1440, "Методикою оцінки майна", яка затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. за № 1891, "Нормами професійної діяльності оцінювача" в редакції від 18 серпня 1999 року;
- виконано інспекцію об'єкту, що був предметом цього Звіту, я не несу відповідальності за наслідки, що можуть виникнути внаслідок використання результатів оцінки з метою, яка не була передбачена завданням оцінки і в термін, який перевищує, вказаний в цьому Звіті період;
- в рамках роботи над цим Звітом професійна допомога іншими оцінювачами не надавалась.

Оцінювач



Б.В. Олійник

18. ДОДАТКИ



ДОГОВІР КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ НЕЖИТЛОВИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУДИ

Місто Охтирка Сумської області, Україна

Дванадцятого липня дві тисячі дев'яноста дев'ятого року

Ми, які нижче підписалися: з однієї сторони - **РУДЕНКО МИКОЛА ІВАНОВИЧ**, 18.04.1959 року народження, (реєстраційний номер облікової картки платника податків 2165716177, паспорт 002095040, запис 19590418-01392, виданий 5912 від 19.07.2018 року) місце проживання зареєстроване за адресою: село Чернетчина Охтирського району Сумської області, вулиця Шевченка, будинок 1а, іменовано далі як **ПРОДАВЕЦЬ**, а з другої сторони - **ЧЕРНЕЧИНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА**, місцезнаходження якої: село Чернетчина Охтирського району Сумської області, вулиця Заводська, будинок 2, ідентифікаційний код юридичної особи: 04389940, в особі голови Бублика Романа Юрійовича, (реєстраційний номер облікової картки платника податків 2905509379, паспорт МВ566984, виданий Охтирським МС УДМС України в Сумській області від 29.10.2014 року) місце проживання зареєстроване за адресою: місто Охтирка Сумської області, вулиця Леніна, будинок 11, квартира 6, який діє згідно Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Рішення Чернетчинської сільської ради 1 сесії 7 скликання про визнання повноважень голови від 01.12.2017 року, Рішення Чернетчинської сільської ради 15 сесії 7 скликання від 25.06.2019 року, Рішення виконавчого комітету Чернетчинської сільської ради від 12.07.2019 року №128, іменовано далі як **ПОКУПЕЦЬ**, діючи добровільно і перебуваючи при здоровому розумі та ясній пам'яті, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені нотаріусом з приписами цивільного законодавства, що регулюють укладений нами правовий (зокрема, з вимогами щодо недійсності правових актів), уклали цей договір про таке:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.

1.1. За цим договором **ПРОДАВЕЦЬ РУДЕНКО МИКОЛА ІВАНОВИЧ** зобов'язується передати майно у власність **ПОКУПЦЮ**, а **ПОКУПЕЦЬ ЧЕРНЕЧИНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА** зобов'язується прийняти майно і сплатити за нього обговорену грошову суму.

1.2. За даним Договором відчужуються нежитлові будівлі та споруди, а саме зерносклад з навісом, загальною площею 898,7 кв.м., зазначений літерами "Аа", критий тік, загальною площею 687,3 кв.м., зазначений літерою "Б", дахова з прибудовою, загальною площею 53,4 кв.м., зазначена літерами "Вв", огорожа №1,2, що знаходиться в селі Чернетчина Охтирського району Сумської області, на вулиці Гоголя, за № 2а (два а), розташовані на земельній ділянці кадастровий номер якої 5920389200:02:002:5320.

1.3. Нежитлові будівлі та споруди належать продавцю на праві приватної власності та були отримані ним згідно Договору купівлі-продажу від 03.12.2007 року, що посвідчений приватним нотаріусом Охтирського районного нотаріального округу Зінковським ІМ. за реєстраційним № 3236, зареєстрований Комунікаційним підприємством «Охтирське міське бюро технічної інвентаризації» від 08.10.2009 року за № 83 та в реєстрі приватності на нерухоме майно за № 20962985 та згідно Договору купівлі-продажу від 10.10.2009 року, що посвідчений приватним нотаріусом Охтирського районного нотаріального округу Зінковським ІМ. за реєстраційним № 1771, зареєстрований Комунікаційним підприємством «Охтирське міське бюро технічної інвентаризації» від 09.02.2010 року за № 83 та в реєстрі приватності на нерухоме майно за № 20962985.

1.4. **ПРОДАВЕЦЬ** стверджує, що на момент укладення цього договору жодні вище нежитлові будівлі та споруди не перебувають під арештом чи заборонаю, щодо них не ведуться судові справи, вони не заставлені, у позитивній заставі не перебувають, відносно них не укладено будь-яких договорів з відчуження чи щодо користування з іншими особами, як юридичний адрес інших товариств вони не використовуються. Треті особи не мають прав на нежитлові будівлі.

1.5. Під заборонаю відчуження (арештом) згідно вимог з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно нежитлові будівлі та споруди не перебувають. Відсутність позитивної застави перевірено за Витягом з Державного реєстру об'єктів рухомого майна про позитивну заставу.

1.6. Відчужувані нежитлові будівлі та споруди оглянуті **ПОКУПЦЕМ**. Неодоліків, які перешкоджають використанню нежитлових будівель та споруд за цільовим призначенням на момент огляду не виявлено. Претензій до **ПРОДАВЕЦЯ** щодо виявлених характеристик відчужуваних нежитлових будівель та споруд **ПОКУПЕЦЬ** не має.

1.7. Думка **ПОКУПЦЯ** згідно з укладенням цього договору, що підтверджується підписомозначкою, яка береться за умови укладення цього договору.

ННН 584519

Увага! Бланк містить багатоступеневий захист від підроблення

Місто Охтирка

МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

2. ЦІНА ДОГОВОРУ

- 2.1. Продаж нежитлових будівель та споруд за домовленістю сторін вчиняється за триста тисяч гривень, які будуть перераховані на рахунок ПОКУПЦЯ після оформлення цього договору.
- 2.2. Сторони підтвердили факт повного розрахунку за продаж будівлі та споруди та свідчать про відсутність претензій. Продавець Покупця будує як протиприродний фінансового характер шляхом підписання акту прийняття-інтервенції.
- 2.3. Загальна вартість нежитлових будівель згідно звіту про експертну оцінку майна від 12.07.2019 року становить 300000,00 гривень.

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Обов'язки та права продавця:

- 3.1.1. Передати нежитлові будівлі покупцю у стані, що відповідає санітарним та технічним нормам щодо нежитлових будівель та споруд й умовам цього Договору.
- 3.1.2. Попередити покупця про права третіх осіб на нежитлові будівлі та споруди та про всі відомі йому недоліки речі.
- 3.1.3. Зберігати майно у випадку, якщо право власності на майно перейде до покупця раніш передання речі.

3.2. Обов'язки та обов'язки покупця:

- 3.2.1. Сплатити за нежитлові будівлі та споруди ціну, встановлену цим Договором.
- 3.2.2. Прийняти нежитлові будівлі та споруди у стані, що відповідає санітарним та технічним нормам щодо нежитлових приміщень й умовам цього Договору.
- 3.2.3. За домовленістю сторін ПОКУПЦЬ зобов'язаний оформити право користування земельної ділянки за місцем її знаходження.
- 3.4.2. Вимагати від продавця виконання інших обов'язків за цим Договором.

4. ІНШІ УМОВИ

- 4.1. Вимоги законодавства щодо змісту й правових наслідків правочину, що укладється сторонами, ін роз'яснено нотаріусом. Сторони підтверджують, що цей договір не носить характеру мнимого та удаваного угоди.
- 4.2. Виплати у зв'язку з укладенням цього договору сплачує Продавець.
- 4.3. Цей Договір набуде юридичної сили з моменту його нотаріального посвідчення. Право власності підлягає державній реєстрації (ст.182 ЦК України).
- 4.4. Договір укладено у двох примірниках, один з яких передано покупцю, другий - у справу нотаріуса.
- 4.5. У випадках, не передбачених цим Договором сторони керуються чинним законодавством. Таке ж правило діє у разі пропущення цього Договору імперативним нормам чинних законодавчих актів.
- 4.6. Відповідальність сторін встановлюється згідно з чинним законодавством.
- 4.7. Всі зміни та доповнення до цього Договору, що зроблені за узгодженням сторін повинні бути нотаріально посвідчені.
- 4.8. Право власності на нежитлові будівлі та споруди у Покупця виникає з моменту державної реєстрації.
- 4.9. Відповідно статті 647 Цивільного кодексу України сторони за цим договором дійшли згоди щодо місця його укладення.
- 4.10. Зміст ст.172 ГК України, нам, сторонам цього договору, нотаріусом роз'яснено.

ПІДПИСИ:

1.Продавець

2.Покупець

Місто Охтирка Сумської області України, Дванадцятого липня дві тисячі дев'янадцятнадцятого року
Цей договір посвідчено мною, Ковальчуком С.П., приватним нотаріусом Охтирського районного нотаріального округу Сумської області.

Договір підписано сторонами у моєї присутності. Особи громадян, які підписали договір, встановлені, їх дієздатність, правоздатність та дієздатність Черкавської сільської ради Охтирського району Сумської області, повноваження її представника, а також належність Руденка Миколі Івановичу відчужуваних нежитлових будівель та споруд перевірено.

Відповідно до статті 182 Цивільного кодексу України право власності на нежитлові будівлі підлягає державній реєстрації.

Зареєстровано в реєстрі за № 1907

Складено пачку згідно ст.31 Закону Про нотаріат України від 23.03.99р. №539-XIV

ПРИВАТНИЙ НОТАРІУС

С.П. КОВАЛЬЧУК

Григор'єв І.В. 1504519

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

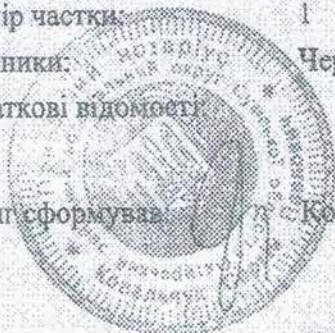
Індексний номер витягу: 173662302
Дата, час формування: 12.07.2019 15:15:32
Витяг сформовано: Приватний нотаріус Ковальчук С.П., Охтирський районний нотаріальний округ, Сумська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 34974308, дата і час реєстрації заяви: 12.07.2019 15:04:31, заявник: Бублик Роман Юрійович (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1871248259102
Об'єкт нерухомого майна: нежитлові будівлі та споруди, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта: Опис: зерносковище з навісом, площею 898,7 кв.м., літера "А,а", критий тік, площею 687,3 кв.м., літера "Б", вагова з прибудовою, площею 53,4 кв.м., літера "В,в", огорожа №1,2
Адреса: Сумська обл., Охтирський р., с. Чернеччина, вулиця Готеляка, будинок 2а
Номер об'єкта в РПВН: 20962985

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності: 32374590
Дата, час державної реєстрації: 12.07.2019 15:04:31
Державний реєстратор: приватний нотаріус Ковальчук Сергій Павлович, Охтирський районний нотаріальний округ, Сумська обл.
Підстава виникнення права власності: договір купівлі-продажу, серія та номер: 1907, виданий 12.07.2019, видавник: приватний нотаріус Охтирського районного нотаріального округу Сумської області Ковальчук С.П.
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 47758916 від 12.07.2019 15:06:29, приватний нотаріус Ковальчук Сергій Павлович, Охтирський районний нотаріальний округ, Сумська обл.
Форма власності: власність територіальних громад
Розмір частки: 1
Власники: Чернеччинська сільська рада, код ЄДРПОУ: 04389940
Додаткові відомості:
Витяг сформовано: Ковальчук С.П.



0506984927

Комунальне підприємство
«Охтирське міське бюро технічної інвентаризації»

Область	Сумська	Інвентаризаційна	
Район	Охтирський	Справа №	
Місто (село)	Чернещина	Реєстровий № 83	кн. 1 к. стор. 93

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ на нежитлове приміщення

Вулиця	ГОМЕЛЯКА	Будинок №	20	Квартал №	
--------	----------	-----------	----	-----------	--

Власник	Розмір частки	Документи про право власності
Талод Олександр Іванович	17/100	Свідчення про право
Талод Віктор Іванович	4/100	власності, видане
Талод Ігор Іванович	10/100	виконавчим коміте-
Талод Ірина Іванович	13/100	том Чернеттенов-
Талод Василь Іванович	4/100	ної сільської ради
Талод Ірина Іванович	17/100	9. місце на 100 часток
Талод Ірина Іванович	13/100	
Талод Ірина Іванович	22/100	
Талод Ірина Іванович	1/2	Договір купівлі-продажу, посвідче-
Талод Ірина Іванович	1/2	ний приватним нотаріусом
Талод Ірина Іванович	1/2	Охтирського районного нотаріально-
Талод Ірина Іванович	1/2	го офісу 8. 11. 2004 року, реєстр. 2156
Талод Ірина Іванович	1/2	10. 11. 2004 року, реєстр. 2156
Талод Ірина Іванович	1/2	Договір купівлі-продажу, посвідче-
Талод Ірина Іванович	1/2	ний приватним нотаріусом
Талод Ірина Іванович	1/2	Охтирського районного нотаріально-
Талод Ірина Іванович	1/2	го офісу 8. 11. 2004 року, реєстр. 2156
Талод Ірина Іванович	1/2	10. 11. 2004 року, реєстр. 2156

Директор КП Охтирське МБТІ

Давидов М.П.

31. 10 2007 р.

Талод Ірина Іванович

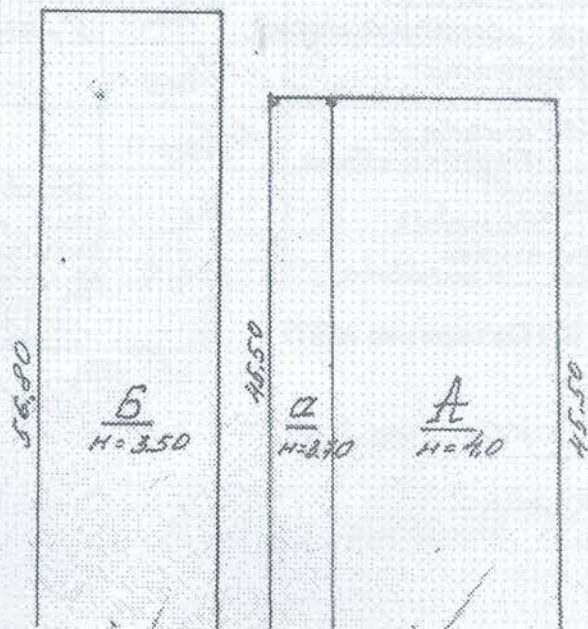
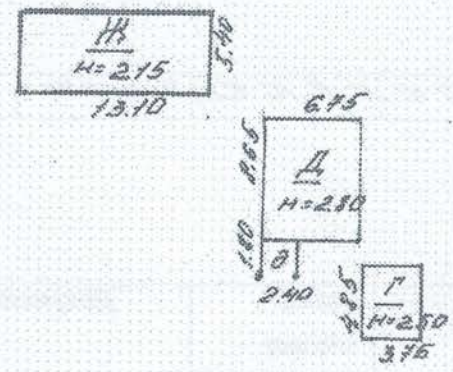
1/2

Договір купівлі-продажу, посвідче-
ний приватним нотаріусом
Охтирського районного нотаріально-
го офісу 8. 11. 2004 року, реєстр. 2156
10. 11. 2004 року, реєстр. 2156

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН (схема)

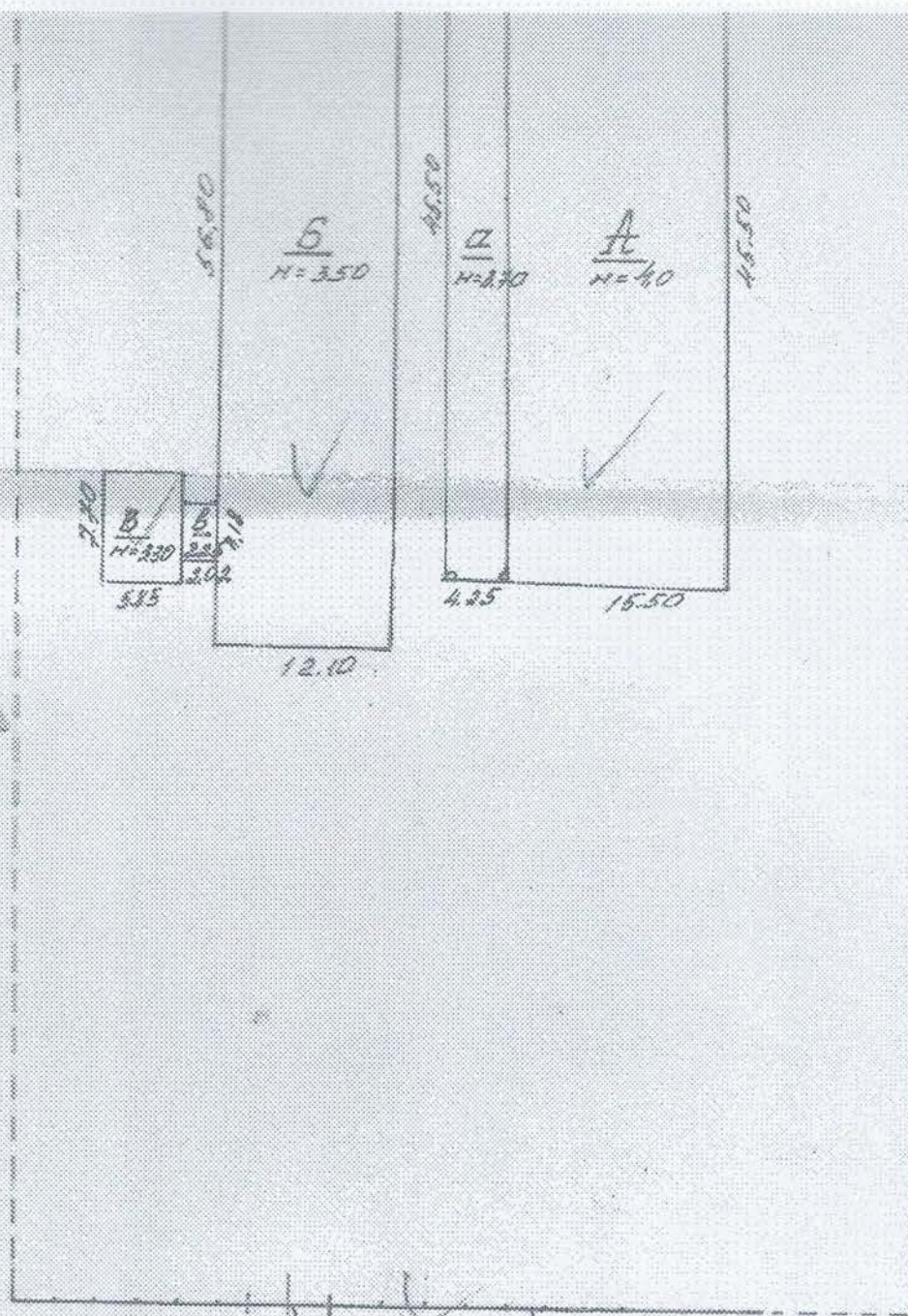
Схема ділянки № 2^а по вул. (—) Готеляка
квартал № — місто (селище) с. Чернечина

с. Чернечина



с. Чернечина

12 p 12



$\mu = \frac{1}{2} \frac{1}{1 + \frac{1}{2}}$

42180

буль. Готеляка

визначення місця розташування будівлі, вул. Гом

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Стоимость	Сумма
А.а	Зерно пшеницы	т			
Б	Крутиль ток				
В	Висока				
Г	привод				
Д	склад				
Е	строительный материал				
Ж	книжки				
З	продукты				
И	насос				
К	самосы				
Л.а	ворота				
М.а	забор				

РЕГИСТРАЦИЯ
ТЕКУЩИХ ИЗМЕНЕНИЙ
ПРОИЗВОДСТВА

5. 10

7. 10

10. 10

РЕГИСТРАЦИЯ
ТЕКУЩИХ ИЗМЕНЕНИЙ
ПРОИЗВЕД

5. 10 2004.
7. 10 2004.
ПРО. 2.00 2.00

Технічний опис конструктивних елементів будівлю, визначення втрат

№ з/п	Найменування конструктивних елементів	Довідкові дані: назва, матеріал, конструктивні особливості, система опалення	Стан: технічний стан	Витрати на ремонт, % від вартості будівлі	Вартість ремонту, грн	Вартість експлуатації, грн	Вартість експлуатації, % від вартості будівлі	Вартість експлуатації, % від вартості будівлі
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменти та цоколь	цегла, бетон, цегла						
2	Стіни: а) без оздоблення; б) внутр. оздоблення; в) зовніш. оздоблення	цегла, бетон, цегла						
3	Перегородки: а) без оздоблення; б) з оздобленням	цегла, бетон, цегла						
4	Міжповерхові перегородки (балки, панелі, цегла, заливка, підлога, штукатурка)	цегла, бетон, цегла						
5	Підлога	цегла, бетон, цегла						
6	Дах (горизонтальний, скатний): а) крокви і стрижневі; б) покриття	цегла, бетон, цегла						
7	Прорізи	цегла, бетон, цегла						
8	Сходи	цегла, бетон, цегла						
9	Опалення	цегла, бетон, цегла						
10	Водопостачання	цегла, бетон, цегла						

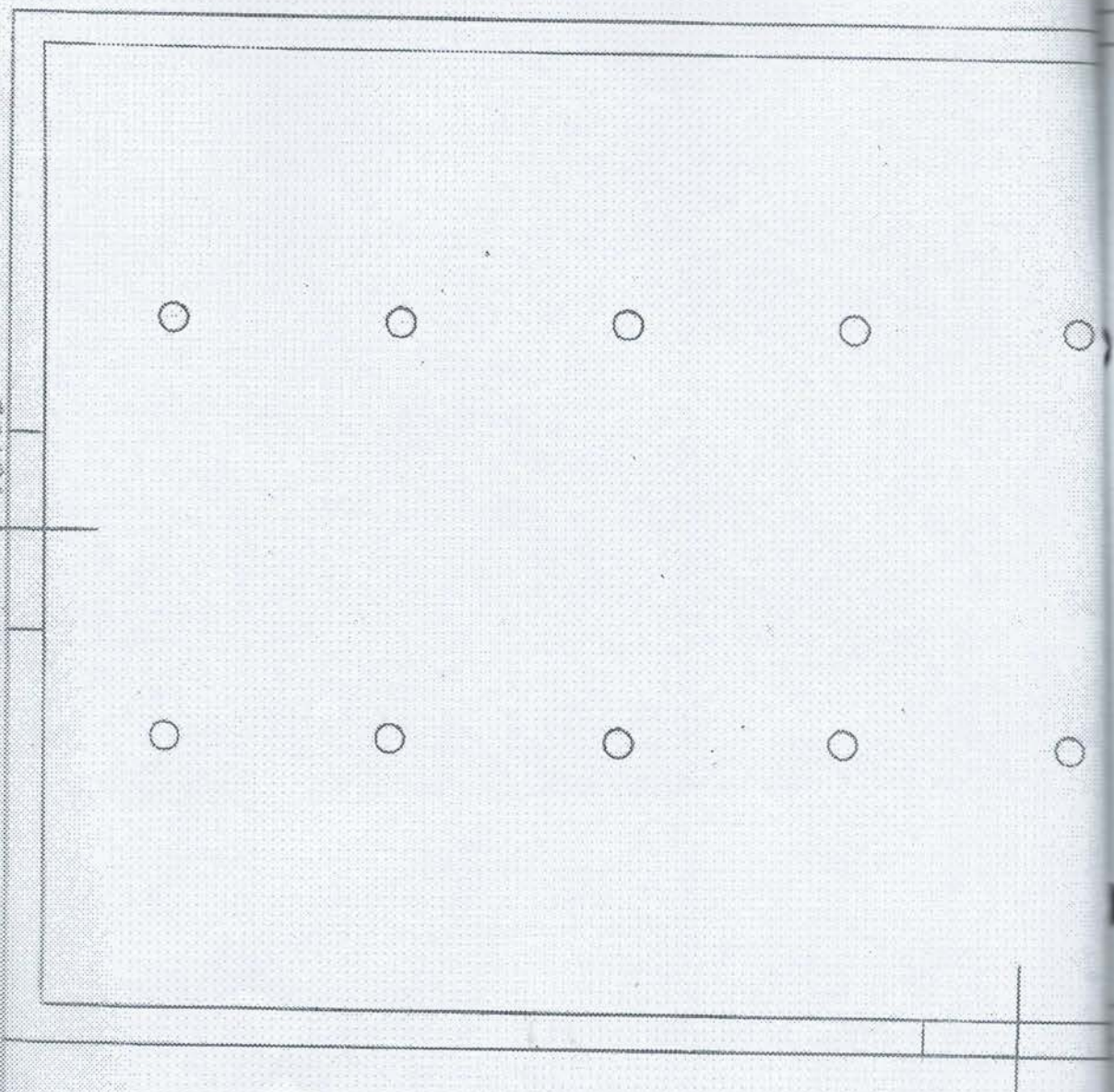
$$\frac{(гр. 9 \cdot 100)}{(гр. 7)} = \frac{\%}{\%}$$

единица %
модуль

0

15.50

4.25



РЕГИСТРАЦИЯ
ТЕКУЩИХ ИЗМЕРЕНИЙ
ПРОИЗВЕД

Г. 10. 2009г.

Служба Г. 1000

Служба Г. 1000

ПОСТАВКА ПЛАН

Литер. А, а Вул. Готелька 522^а

№ _____

Гербетиксы _____

Область _____

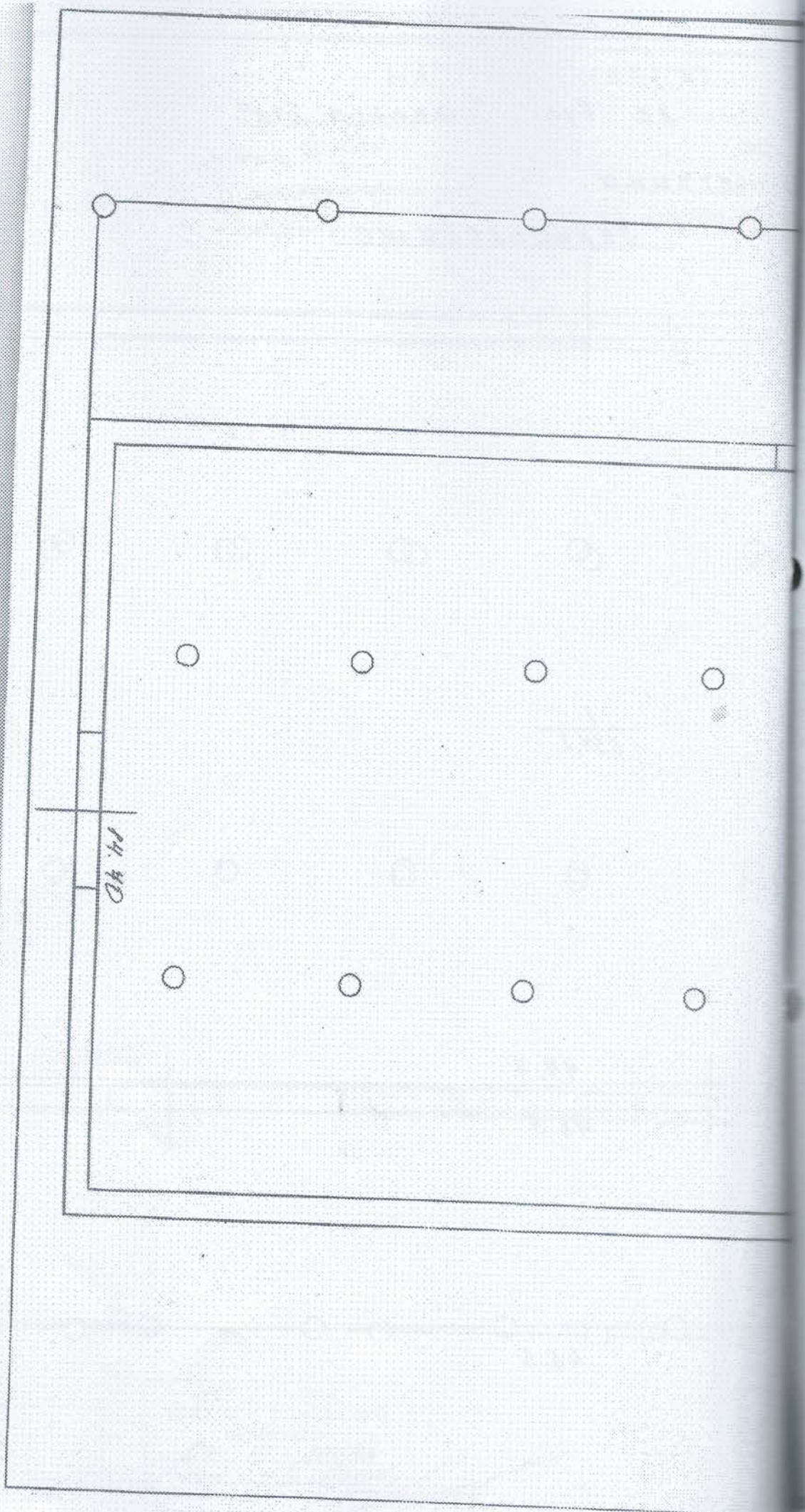
Зернохранилище

$$\frac{1}{654,1}$$

44,4

45,5

45,5



Дрова с разборки
1 200 грн.

ОПИСАНИЕ
Дрова с разборки. Брус, доска, бревно и т.д. дрова сухие под навесом хранятся. Пиломатериал по 30-40 см. Газель с доставкой 4500 грн.

Способы доставки:
• Укр.avia - бесплатно
• Нов. Пошта - 400 грн.
• Мест. Доставка

Местоположение:
• Кременчуг, Днепропетровская область
• 200 м от ул.

<https://www.olx.ua/d/obvyavlenie/drova-s-razborki-IDNbyZZ.html>

Как рассчитать количество кирпича в квадратном метре и в кубометре кладки

Во время проектировании загородного дома или дачи, важным этапом является подсчет необходимого количества кирпичей для постройки. Это нужно сделать для того, чтобы правильно осуществлять закупки, а также оценить размеры оплаты строительных работ. Самостоятельно расчёт произвести не получится, на глаз, так как данный материал слишком мал относительно всего строения.

Так сколько же кирпича в квадратном или кубическом метре кладки? Это зависит от следующих двух параметров - от размеров кирпича и от ширины стены. Кирпичи бывают следующих видов: одинарный, полутонный (утолщенный), а также двойной (керамический камень). Кладку осуществляют в кирпич или в пол кирпича. При подсчёте важно учитывать и укладочные швы, вычитывать объём, занимаемый ими.

Один кубометр кирпичной кладки содержит:

одинарный кирпич - 512 шт., а с учётом швов это количество уменьшается до 394 штук на куб;
полутонный кирпич - 378 шт., с учётом швов - 302 шт.;
двойной кирпич - 242 шт., с учётом раствора - 200 шт. соответственно.

Один квадратный метр кирпичной кладки содержит:

- при кладке в пол кирпича - 61 шт., а с учётом швов - 51 шт. для одинарного, 45 шт. и с учётом швов - 39 шт. для полутонного, 30 шт. и 26 шт. с учётом швов для двойного;
- при кладке в один кирпич - 128 шт., с учётом швов - 102 шт. для одинарного, 95 шт. и 78 соответственно для полутонного, а также 60 шт. и 52 для двойного;
- при кладке в полтора кирпича - 189 шт., с учётом швов - 153 шт. для одинарного;
- при кладке солидной стены в два кирпича потребуется 256 штук, а с учётом раствора на швы - 204 одинарного кирпича.

<http://kamaz.dp.ua/news/2/>



Опубликовано 14 октября 2022

Продам дрова с разборки 1 000 грн.

☒ РЕКЛАМИРОВАТЬ ☐ ПОДНЯТЬ

☐ Местоположение ☐ Состояние б/у ☒ OLX Доставка

ОПИСАНИЕ

Продам дрова с разборки дров не лиственные равной длины примерно 2-3 метра доставка бесплатно

ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ

Дмитрий
член OLX с января 2019 г.
Получено 103 отзыва

Хорошо
оценено

Ваш автор получил 100% положительных отзывов

Что такое рейтинг?

+38 066 194 7020

Связаться

Вся опубликованная информация

Купить - доставка

Воспитанная OLX Доставка с
Укрпочтой и Моной до 31
октября 2022

Способы доставки

- ☒ Укрпочта - бесплатно
- ☒ Ново Почта - от 20 грн
- ☒ Моно - бесплатно

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Константиновка,
Донецкая область
8,007 км от OLX



<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodam-drova-s-razborki-IDPRXBW.html>



Опубликовано 16 октября 2022

Продам дрова б/у. 1 000 грн.

☒ РЕКЛАМИРОВАТЬ ☐ ПОДНЯТЬ

☐ Местоположение ☐ Состояние б/у ☒ OLX Доставка

ОПИСАНИЕ

Продам дрова б/у срубленные в лесу 1000 грн за 1000 штук. дрова с разборки (срубленные). Находятся в районе села Петропавловка. Доставка будет бесплатна.

ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ

Юрий
член OLX с декабря 2019 г.
Получено 103 отзыва

Хорошо
оценено

Ваш автор получил 100% положительных отзывов

Что такое рейтинг?

+38 098 6703816

Связаться

Вся опубликованная информация

Купить - доставка

Воспитанная OLX Доставка с
Укрпочтой и Моной до 31
октября 2022

Способы доставки

- ☒ Укрпочта - бесплатно
- ☒ Ново Почта - от 20 грн
- ☒ Моно - бесплатно

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Донецк,
Челяовский
Донецкая область
8,007 км от OLX



<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodam-drova-b-u-IDOhWCC.html>



5

[illegible]

1987-1988 年，中国科学院南京地质古生物研究所、南京地质古生物研究所、南京地质古生物研究所、南京地质古生物研究所。

6

☎ 095 539 5543

Ευδοκία-1998

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



Сумма.

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

42055: 2000-01-01
 42056: 2000-01-01

Keywords

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

THEY ALSO DO NOT HAVE ANY OTHER SPECIAL FEATURES

4570 T31002 DE RTW:ET?

650 621 1918

Служба печати

[See also sciencedirect.com](http://www.sciencedirect.com)

 Министерство образования и науки Российской Федерации

Всероссийский центр
Управления Идентификации
ОГИБС 2022

Университет Копенгагена

Университет Копенгагена

✉ Николай.Попов@yandex.ru

• **Water - Acetone**

© Кранаторг,
2004. Все права защищены.

635-644

3

20000000

၂၀၁၈ ခုနှစ် ချမ်းသာပွဲ နှစ်အတွက် အထူးအားပေး ဆုတံဆိပ် ချီးမြှင့်ပေးခဲ့ပါသည်။

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/drova-s-razborki-IDNbyZZ.html>



Объявление от 21 сентября 2015

Кирпич красный на поддонах б/у от 500 шт.

4 грн.

РЕКЛАМИРОВАТЬ ПОДНЯТЬ

Визит Карточка: Бу

ОПИСАНИЕ

Продам кирпич красный на поддонах б/у. В отменном, идеальном состоянии. С доставкой, загрузкой и выгрузкой. Минимальный заказ от 500 шт. По всем вопросам обращайтесь по телефону 095-38-74-507, 096-40-46-549.

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/kirpich-krasnyy-na-poddonah-b-u-ot-500-sht-IDHDp9h.html>

ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ

Роман
на OLX с февраля 2015 г.
Оценки: 15/25

Отлично
отлично!
Вот такой человек много хороших отзывов
[Что такое рейтинг?](#)

☎ 095 387 4507 [Связаться](#)

Все объявления этого юзера

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

☑ Сумы
Сумская область



Объявление от 11 ноября 2015

Кирпич бу любое количество 30 км от сум

3 000 грн. [Достоверно](#)

РЕКЛАМИРОВАТЬ ПОДНЯТЬ

Местное дело Карточка: Бу

ОПИСАНИЕ

Продам кирпич бу красный в хорошем состоянии все вопросы по телефону в любое время суток

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/kirpich-bu-lyuboe-kolichestvo-30-km-ot-sum-IDOsaNV.html>

ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ

Володимир
на OLX с февраля 2015 г.
Оценки: 15/25

Хорошо
отлично!
Вот такой человек много хороших отзывов
[Что такое рейтинг?](#)

☎ 099 227 2301 [Связаться](#)

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

☑ Сумы
Сумская область





ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ



Арам

на OLX с июля 2016 г.
Оценки: 10/10



Хорошо

(1 оценка)

Этот автор получил много хороших отзывов

Что такое рейтинг?



+38 050
8766668

Сообщение

Все объявления автора >

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



Сумы,
Сумская область

Продам кирпич бу красный

4 грн.



РЕКЛАМИРОВАТЬ



ПОДНЯТЬ

Бизнес

Состояние: Б/у

ОПИСАНИЕ

Продам кирпич бу красный

Кирпич белый бу

Блок фундамент 4.5.

Плиты пустотелый

Плиты дорожные

Возможная доставка краном-манипулятором

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/prodam-kirpich-bu-krasnyy-IDyFVBY.html>



ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ



Роман

на OLX с января 2019 г.
Оценки: 10/10



Отлично

(1 оценка)

Этот автор получил много отличных отзывов

Что такое рейтинг?



095 387 4507

Сообщение

Все объявления автора >

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



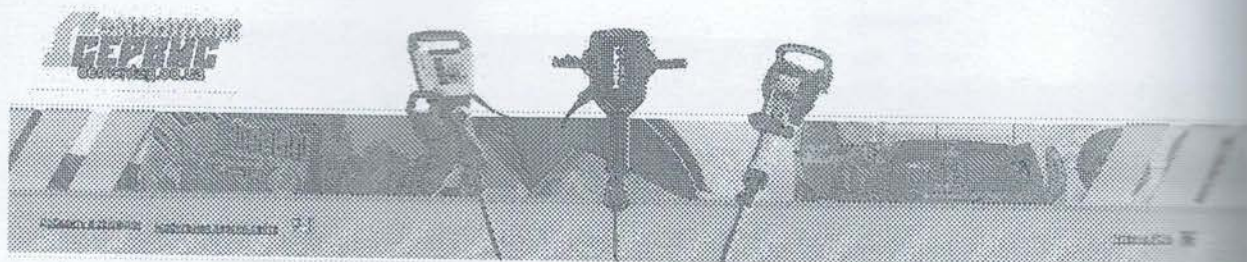
Сумы,
Сумская область

Опубликовано 20 октября 2022 г.

Кирпич красный б/у от 500 шт, плиты, блоки, балки, перемычки

4 грн.

<https://www.olx.ua/d/obyavlenie/kirpich-krasnyy-b-u-ot-500-sht-plity-bloki-balki-peremychki-IDixvvV.html>



Главная Алмазная резка бетона Демонтажные работы Ремонт полов | балок | перекрытий Цены Архив работ

О нас
Алмазная резка бетона
Демонтаж по правилам
Подготовка перед ремонтом
Проемы в несущих стенах
Расширение проема
Усиление проемов
Вырезать ниши в стене
Перевозка грузов
Вывоз строительного мусора
Земляные работы
Купить песок
Купить щебень
Купить грунт
Снос, демонтаж зданий по правилам
Аренда техники

Ваша ссылка на сайт

цены-прайс демонтажных работ в г. Одесса 2021-2022 г.

Дополнительная информация, окончательная стоимость, подтверждается через обратную связь/контакты. Заполните поля и нажмите Сложить для расчета приблизительной стоимости на калькуляторе демонтажных работ.

Вид работ	Кол-во	Ед.	Цена	Сумма грн.
Демонтажные работы:				
Демонтаж кирпичных перегородок(стен) в четверть (6-8 см) от	0	м.кв.	100	0
Демонтаж кирпичных перегородок стен (10-12 см) в пол кирпича от	0	м.кв.	150	0
Демонтаж кирпичных стен (20-25 см) от	0	м.кв.	250	0
Демонтаж перегородок(стен) из газобетон, пенобетон (до 10 см) от	0	м.кв.	30	0
Демонтаж перегородок(стен) из газобетон, пенобетон (до 20 см) от	0	м.кв.	80	0
Демонтаж перегородок(стен) из газобетон, пенобетон (до 30 см) от	0	м.кв.	110	0
Демонтаж перегородок(стен) из ГЛП от	0	м.кв.	50	0
Демонтаж перегородок(стен) из Дерева(дражка) от	0	м.кв.	100	0
Демонтаж бетонных и железобетонных стен (10-12см) от	0	м.кв.	250	0
Демонтаж бетонных и железобетонных стен (12-14см) от	0	м.кв.	350	0
Демонтаж бетонных и железобетонных стен (14-18см) от	0	м.кв.	400	0
Демонтаж бетонных и железобетонных стен (18-25см) от	0	м.кв.	500	0
Демонтаж бетонных и железобетонных стен(дома, склады, заводы) от	0	куб	2200	0

Ваша ссылка на сайт
Ваша ссылка на сайт
Ваша ссылка на сайт
Сколько времени
Адрес работы
Время работы
Выходной

Мы в социальных сетях



Архив работ

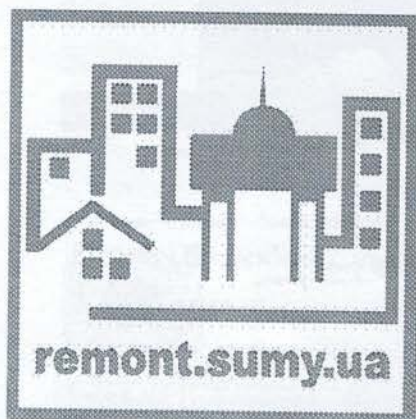
https://demontag.od.ua/demontazhnie_raboti_odessa.html

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "ВСНМ"

На сайте представлена информация о ремонте помещений любого типа и назначения, малоэтажном жилищном строительстве и современном дизайне интерьеров. Наш сайт порадует вас своим объемным техническим и визуальным содержанием, расскажет вам как сделать качественный ремонт в своем доме на долгое время, затратив при этом разумное количество средств и времени.

РЕМОНТ ▾ СТРОИТЕЛЬСТВО ▾ ДИЗАЙН ▾ КОМПЛЕКТАЦИЯ ▾ СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ ▾ КОМПАНИЯ ▾

РАСЦЕНКИ 2022



Расценки на ремонтно-строительные работы – это систематизированный прайс-лист с перечнем строительных и отделочных работ, операций и услуг, с содержанием кратких технических характеристик, и примечаний. В расценках указана цена за подход мастера к участку/ определенный вид работ/ комплекс работ.

От расценок напрямую зависит стоимость ремонта, но расценки не должны являться критическим фактором принятия решения

Расчет стоимости объекта начинается с планирования этапов производства ремонтных работ и определения технологии ремонта. Только после того как станут понятны процессы можем внедрять расценки в смету. Технология – это ключевой фактор, который влияет на стоимость ремонта. От количества подходов мастера к участку зависит цена ремонта.

Расценки – это понятие относительное. Сколько стоит весь ремонт, в целом? Вот какой вопрос

<https://remont.sumy.ua/prays-list/>

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

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

від 11 лютого 2013 р.

№ 11195

Видано Олійнику Борису Володимировичу на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 05.10.2013 МФ № 8211, виданого Фондом державного майна України спільно з ТОВ «Навчально-консалтинговий центр "Експерт-Л"», та свідчить про те, що інформація про нього (її) включено до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

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

спеціалізація 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них»;
спеціалізація 1.2 «Оцінка машин і обладнання»;
спеціалізація 1.3 «Оцінка колісних транспортних засобів»;
спеціалізація 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність».

Це свідоцтво є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.



М. Горійнов

Вказується напрямок та спеціалізація у межах яких напрямки, зазначені у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача.

Товариство з обмеженою відповідальністю
ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСУЛЬТАЦІЙНИЙ
ЦЕНТР АСБОУ



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 404-ПК

«15» вересня 2021 року

Видано Олійнику Борису Володимировичу

про те, що ним (їм) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямком оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізацій в межах напрямку 1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них", 1.2 "Оцінка машин і обладнання", 1.3 "Оцінка колісних транспортних засобів", 1.7 "Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність".

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дієте протягом двох років з дати його видачі.



Директор Товариства з
обмеженою відповідальністю
"Інформаційно-консультативний
центр АСБОУ"

С.А. Бугаков
підпис, прізвище



Голова
Всесоюзної
комісії



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 32/120

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "10" вересня 2020 р.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬністю "УКРАЇНСЬКИЙ КАПІТАЛ"

91054, м. Київ, вул. Майдан Хмельницький 2, 9/А, 5Б

СВІДОЦТВО

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі:

1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них;

1.2. Оцінка машин і обладнання;

1.3. Оцінка колісних транспортних засобів;

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

Стор. 10

Дмитро Євгенівич

Голова Фонду



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ "НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР
"ЕКСПЕРТ-Л"

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 8211

"15" вересня 2013 р.

Знаємо, що те, що Олійник Борис Володимирович

успішно склав (склали) кваліфікаційний іспит (іспити) Експертний комітет від 05 жовтня 2013 р., протокол № 51) та підтверджує його (її) достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямком оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізацій в межах напрямку:

оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них; оцінка машин і обладнання; оцінка колісних транспортних засобів; оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

Директор Навчально-консалтингового
центру "Експерт-Л"

О.О. Грес



І.І.Хатей

НЕВІСТРОКОВЕ



25/08/2018

apsc /lib

Пронумеровано,
прошито, розано, скріплено



[Handwritten signature]