

**СУБ'ЄКТ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ
ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ ОЦІНЮВАЧ
БОНДАРЕНКО ВІКТОР ІВАНОВИЧ**

41700, Сумська обл., м. Буринь, вул. Першотравнева, 3/1, т. (066) 217-22-96

**ЗВІТ
ПРО ОЦІНКУ МАЙНА**

Об'єкт оцінки: об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок,
за адресою: Сумська область, м.Лебедин, вул.Молодіжна,
22 (балансоутримувач - відсутній)

Замовник: Регіональне відділення Фонду державного майна
України по Полтавській та Сумській областях.

Дата оцінки: 31 січня 2020 року.

Дата складання звіту: 29 лютого 2020 року.

Буринь 2020 р.

ЗМІСТ

	стор.
Висновок про вартість об'єкту оцінки	3
1. Вступ.	4
2. Загальні положення.	5
2.1. Єдине призначення даного звіту.	5
2.2. Конфіденційність.	5
2.3. Відповідальність.	5
2.4. Додаткова робота.	5
2.5. Невидимі дефекти, або пошкодження.	5
2.6. Обмежувальні дані.	5
2.7.Список використаної літератури	5
3. Основні поняття і термінологія.	7
4. Методологія оцінки.	7
5. Аналіз вихідної інформації	12
6. Характеристика об'єкту оцінки.	13
6.1. Місце розташування об'єкту оцінки.	13
6.2. Ідентифікація об'єкту оцінки.	14
6.3. Об'ємно-планувальні характеристики об'єкту оцінки.	14
6.4. Основні технічні характеристики об'єкту оцінки	15
6.5. Функціональний та економічний знос об'єкту оцінки.	16
6.6. Фізичний знос об'єкту оцінки	16
6.7. Аналіз корисності об'єкта	17
6.8. Аналіз найбільш ефективного використання об'єкту оцінки	18
6.9. Аналіз ринку нерухомості	19
7. Вибір бази оцінки та обґрунтування методичних підходів	20
8. Розрахунок вартості об'єкту оцінки	21
8.1. Визначення ринкової вартості об'єкта за умови його 100% будівельної готовності за допомогою порівняльного підходу	21
8.2. Розрахунок відновної вартості (вартості заміщення) житлового будинку за умови завершення будівництва та витрат на завершення будівництва	24
9. Визначення підсумкового показника вартості	25
10. Заява оцінювача	27
Додатки.	

**СУБ'ЄКТ ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ
ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ
БОНДАРЕНКО ВІКТОР ІВАНОВИЧ**

41700, Сумська обл., м. Буринь, вул. Першотравнева, 3/1, т. (066) 217-22-96

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ
Регіонального відділення
Фонду державного майна України
по Полтавській та Сумській областях

» _____ 2020 № _____

ВИСНОВОК

про вартість майна

Оцінка майна виконана на підставі Договору про надання послуг з оцінки об'єкта приватизації від 25.02.2020 №34-ПР, укладеного між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (Замовник) та Суб'єктом оціночної діяльності фізичною особою-підприємцем Бондаренком Віктором Івановичем (Виконавець).

Повноваження та компетенція Суб'єкта оціночної діяльності засвідчується Свідомством про державну реєстрацію ФОП реєстраційний №:26100170000000451 виданим 11.01.2001; Сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності від 02.12.2019 №932/19, виданим ФДМУ; Кваліфікаційним свідоцтвом оцінювача від 12.12.1998 №1213, виданим ФДМУ та Міжнародним інститутом бізнесу; Свідомством ФДМУ про реєстрацію оцінювача в Державному реєстрі оцінювачів від 21.11.2007 №6028, Посвідченням про підвищення кваліфікації МФ №6266-ПК від 14.11.2018 за напрямком «Оцінка об'єктів у матеріальній формі», виданим ФДМУ та МІБ.

Об'єкт оцінки:	об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок.
Адреса:	Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22.
Мета оцінки:	приватизація шляхом продажу на аукціоні.
Форма власності:	державна.
Дата оцінки:	31 січня 2020 року.
Дата складання звіту:	29 лютого 2020 року.
Валюта оцінки:	національна валюта України – гривня.
Вид вартості:	ринкова вартість.
База оцінки:	ринкова.
Використані методичні підходи:	порівняльний, витратний.
Термін дії висновку:	відповідно до вимог чинного законодавства.

На підставі даних представлених Замовником, після проведення маркетингових досліджень ринку у відповідності із Національними стандартами оцінки, законодавчими актами по оцінці майна, із врахуванням загально-обмежуючих умов при застосуванні методів оцінки, станом на дату оцінки ринкова вартість майна – об'єкту незавершеного будівництва – житлового будинку, за адресою: Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22, (балансоутримувач – відсутній), без урахування податку на додану вартість, склала:

82300,00

(вісімдесят дві тисячі триста) гривень 00 копійок.

Даний висновок є невід'ємною частиною Звіту про оцінку об'єкта оцінки, в якому наведені всі методичні та методологічні підстави, що відносяться до предмету оцінки, обґрунтування, пояснення, припущення та розрахунки, а також думки та висновки оцінювача.

Оцінювач:

Суб'єкт оціночної діяльності
Фізична особа-підприємець



М.П.

В.І. Бондаренко

В.І. Бондаренко

1. ВСТУП

Оцінка Об'єкта оцінки виконана на підставі Договору про надання послуг з оцінки об'єкта приватизації від 25.02.2020 №34-ПР, укладеного між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (Замовник) та Суб'єктом оціночної діяльності фізичною особою-підприємцем Бондаренком Віктором Івановичем (Виконавець).

Повноваження та компетенція Суб'єкта оціночної діяльності засвідчується Свідоцтвом про державну реєстрацію ФОП реєстраційний №:26100170000000451 виданим 11.01.2001; Сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності від 02.12.2019 №932/19, виданим ФДМУ; Кваліфікаційним свідоцтвом оцінювача від 12.12.1998 №1213, виданим ФДМУ та Міжнародним інститутом бізнесу; Свідоцтвом ФДМУ про реєстрацію оцінювача в Державному реєстрі оцінювачів від 21.11.2007 №6028, Посвідченням про підвищення кваліфікації МФ №6266-ПК від 14.11.2018 за напрямком «Оцінка об'єктів у матеріальній формі», виданим ФДМУ та МІБ.

Об'єкт оцінки:	об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок.
Адреса:	Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22.
Мета оцінки:	приватизація шляхом продажу на аукціоні.
Форма власності:	державна.
Дата оцінки:	31 січня 2020 року.
Дата складання звіту:	29 лютого 2020 року.
Вид вартості:	ринкова вартість нерухомості.
База оцінки:	ринкова.
Валюта оцінки:	національна валюта України – гривня.
Курс валют НБУ на дату оцінки:	24,92 грн. /\$USD.
Використані методичні підходи:	порівняльний, витратний.
Термін дії висновку:	відповідно до вимог чинного законодавства.

Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» визначає наступні поняття: *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;

Оцінка здійснена на основі діючих нормативно-правових актів України та інструктивно-методичних документів, що регулюють сферу професійної діяльності оцінювачів: Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 №2658-ІІІ, «Методики оцінки майна» затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 №1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224), Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 11.12.2003, «Методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації» затвердженої спільним наказом Фонду державного майна України, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 14.09.1995 №1175/189, Про внесення змін і доповнень до методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації, затверджених наказом Фонду державного майна та Мінбудархітектури України від 03.12.1993 №538/214, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.10.1995 за №365/901, Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440, Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442, та інших нормативно-правових актів з оцінки майна.

З метою виконання оцінки даного об'єкта, оцінювачем проведено натурне обстеження об'єкта, вивчення технічної та фінансової документації, зібрана та проаналізована інформація про стан ринку нерухомості, виконані інші необхідні процедури. Для перевірки об'єктивності результатів оцінки використовувалась інформація з незалежних джерел, офіційних статистичних довідників, матеріалів відкритих публікацій і видань.

2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Умови і терміни, що приведені нижче, є невід'ємною частиною цього Звіту.

2.1. Єдине призначення даного Звіту

Даний Звіт про оцінку об'єкту оцінки має силу тільки в тому випадку, коли він наданий цілком і використовується з метою, вказаною у вступі.

2.2. Конфіденційність

Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, й усіх висновків, що мають місце в цьому Звіті.

2.3. Відповідальність

Оцінювач підтверджує, що послуги було надано згідно з професійними стандартами і що для виконання замовлення було призначено фахівця з відповідним рівнем знань та кваліфікацією.

У відповідності зі ст.32 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» та п. 55 Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №1440 від 10.09.2003, оцінювачі та суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання умов договору, зокрема за недостовірність чи необ'єктивність оцінки майна, відповідно до умов договору та закону.

Особи, що надають недостовірні вихідні дані, використання яких під час оцінки призвело до надання необ'єктивного висновку про вартість майна, несуть відповідальність згідно із законодавством.

Оцінювач не несе відповідальності за повноту, достовірність, якість наданої документації, що містить вихідні дані.

Оцінювач не приймає на себе відповідальності за можливі наступні зміни соціальних, економічних, юридичних та природних умов, які можуть вплинути на вартість Об'єкта оцінки.

2.4. Додаткова робота

Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання чи бути присутнім в суді щодо питань, пов'язаних з об'єктом оцінки, якщо тільки немає попередньої або не буде послідувочої згоди на це. Оцінювач не несе відповідальності за поновлення цієї роботи у випадку будь-яких змін після підписання сторонами Акту приймання - передачі робіт з оцінки об'єкта оцінки.

2.5. Невидимі дефекти або пошкодження

Оцінювач не несе відповідальності за стан структур, які неможливо побачити в ході звичайного обстеження (або за допомогою розгляду планів і специфікацій, якщо це було запропоновано).

2.6. Обмежувальні дані

1. Розрахунки вартості об'єкта нерухомості, що наведені в Звіті, відносяться до визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості на дату оцінки з метою приватизації шляхом продажу на аукціоні.
2. Використання Звіту з іншою метою неможливе без проведення додаткових робіт з визначення інших видів вартості.
3. Не виконувалася спеціальна будівельна експертиза об'єкта, усі дані про фізичні характеристики будівельних конструкцій отримані на підставі наданої документації та візуальних обстежень.
4. Вихідні дані отримані на підставі вихідних наданих, отриманих від Замовника та результатів натурних візуальних обстежень об'єкту оцінки.
5. Процедура оцінки нерухомості з точки зору методології в даному Звіті ґрунтується на порівняльному та витратному методичному підході. Дані підходи мають визначені межі використання та при їх використанні оцінювач виходив з ряду припущень.

2.7. Список використаної літератури

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 року №2658-III.
- Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440.
- Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442.
- «Методика оцінки майна» затвердженої постановою Кабінету міністрів від 10.12.2003 №1891 (в редакції постанови КМУ від 20.02.2019 №224).

- «Методичні вказівки по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації», затверджені наказом ФДМУ, Держкоммістобудування від 14.09.1995 №1175/189.
- Наказ Фонду державного майна України, Державного комітету України у справах містобудування та архітектури від 14.09.1995 №1175/901 «Про внесення змін та доповнень до методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації, затверджених наказом Фонду державного майна та Мінбудархітектури України від 03.12.1993 №538/214».
- Стандарт житлово-комунального господарства України «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009, Київ-2009.
- Порядок визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будівель і споруд малоповерхового житлового будівництва, затвердженого наказом ФДМУ та Державним комітетом України з питань ЖКГ 23.12.2004 №2929/227 та зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 18.01.2005 №54/10334.
- Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд.
- Оценка имущества и имущественных прав в Украине. Монография / Н.Лебедь, А.Мендрул, В.Ларцев, С.Скрынько, Н.Жиленко, В.Пашков. Под ред. Н.Лебедь.- К: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспрес», 2002.-688с.
- Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове видання/ Палеха Ю.М. – Київ: Профі. 2006.-324с.

3. ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ ТА ТЕРМІНОЛОГІЯ

Незалежна оцінка - визначення суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання на підставі договору про проведення оцінки певного виду вартості майна, крім оціночної, відповідно до національних стандартів оцінки та інших нормативно-правових актів з методичного регулювання незалежної оцінки; визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання за договором із замовником.

Окреме індивідуально визначене майно - об'єкти у матеріальній формі (інвентарні об'єкти або групи інвентарних об'єктів та інше окреме майно), що приватизуються відповідно до Закону України «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)»;

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

Звіт - зібрані разом дані, котрі отримані на усіх етапах оцінки, виконані необхідні розрахунки і висновки у відповідності з установленим завданням і викладені у формі детального оповідного звіту.

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

Методичні підходи – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

Метод оцінки – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

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

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.

Об'єкт оцінки – майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу.

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

Нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшень, або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомості.

Вартість земельної ділянки – еквівалент цінності земельної ділянки, виражений у ймовірній сумі грошей, яку може отримати продавець.

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Земельні поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності.

Подібне майно – майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість.

Об'єкт порівняння – подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.

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

Приміщення – частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.

Об'єкти незавершеного будівництва – будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані;

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

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

Залишкова вартість заміщення (відтворення) – вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна – з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).

Знос (знецінення) – втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній).

Фізичний знос – знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.

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

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

Капіталізація – визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися із застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація).

Ставка дисконту – коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал та норму його повернення в післяпрогнозний період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти у придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації всіх своїх ризиків, пов'язаних з інвестуванням.

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

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

Валовий дохід – сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки.

Операційні витрати Функціональний знос – знос, зумовлений частковою, або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

Строк економічного життя земельних поліпшень – період, протягом якого дохід, що отримується або передбачається отримати від земельних поліпшень, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу.

4. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ

4.1. Методологія оцінки об'єкта нерухомості

Незалежна оцінка проводиться для визначення максимально наближеної ринкової вартості (вартості, що відображає максимальне значення на кривих попиту і пропозиції).

Оцінка вартості майна, у тому числі будівель та споруд, проводиться виходячи з його фактичної присутності і фактичного стану, що визначений в результаті візуального обстеження, реального рівня цін, перспективи одержання прибутку від його використання, а також інших чинників, що впливають на вартість (ціну продажу).

Згідно з Методики оцінки майна затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 №1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224), Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440, основними методичними підходами незалежної оцінки вартості майна є: **витратний, дохідний та порівняльний**.

Перевага того чи іншого методичного підходу при кінцевому висновку визначається фактичними обставинами, конкретикою ринкової ситуації та місця об'єкту в ній. Виявлення фактів і обставин, що визначають ринкову ситуацію, трансформує оцінку з бухгалтерської в аналітичну.

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

Метод прямого відтворення, як правило, застосовується для проведення оцінки об'єкта, заміщення якого неможливе, а також у разі відповідності існуючого використання об'єкта оцінки його найбільш ефективному використанню.

Метод заміщення, як правило, застосовується для визначення вартості заміщення об'єкта, що побудований за типовим проектом, або за умови економічної недоцільності відновлення об'єкта оцінки у його первісному вигляді.

Під час використання методу заміщення для проведення оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площа, об'єм), що є подібними до оцінюваних.

4.1.1. Визначення зносу земельних поліпшень.

У загальному випадку знос можна охарактеризувати як міру втрати вартості окремих елементів і будівлі в цілому внаслідок впливу негативних чинників зовнішнього та внутрішнього середовища: фізичних, фінансово-економічних, соціальних та політичних. У світовій практиці оцінки прийнято розподіл зносу на три види: фізичний, функціональний та економічний.

Розрахунок величини зносу земельних поліпшень може здійснюватися шляхом застосування методу розбивки або методу строку життя.

Метод розбивки передбачає обґрунтування та визначення величини кожного виду зносу, що наявний в об'єкта оцінки, окремо. При цьому можуть проводитися такі оціночні процедури:

- величина фізичного зносу розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного стану земельних поліпшень в цілому на дату оцінки;
- величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку. Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення ознак функціонального зносу, чи шляхом визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки;
- величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (пропозицій) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (пропозицій) подібного майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками;
- коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкта оцінки.

Метод строку життя базується на обґрунтованому припущенні про залишковий строк економічного життя. При застосуванні цього методу всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими.

4.1.2. Визначення вартості земельної складової об'єкта оцінки.

Згідно Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440, залишкова вартість заміщення об'єкта оцінки є вартість заміщення (відтворення) за вирахуванням всіх видів зносу та з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).

Оцінка земельної ділянки проводиться із застосуванням дохідного або порівняльного підходів на підставі аналізу інформації про розмір орендної плати та ціни продажу (ціни пропонування) подібних земельних ділянок, при тому ділянка розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень.

Для оцінки права користування земельною ділянкою застосовуються такі методичні підходи: зіставлення цін продажу та капіталізації додаткового доходу із землі орендаря земельної ділянки.

Відповідно до методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу, вартість права оренди визначається на рівні цін продажу прав оренди подібних земельних ділянок.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права оренди визначається як поточна величина майбутнього додаткового доходу для орендаря.

4.1.3. Визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості.

Ринкова вартість нерухомості за витратним підходом визначається в результаті зменшення вартості заміщення (відтворення) будівлі на величину накопиченого зносу та з врахуванням права користування земельною ділянкою.

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо.

Враховуючи вимоги п.74 Методики оцінки майна незалежна оцінка об'єкта незавершеного будівництва проводиться відповідно до пункту 26 Національного стандарту №2. Тобто, вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається із застосуванням витратного, порівняльного підходів, а також шляхом поєднання усіх методичних підходів.

У разі поєднання методичних підходів вартість об'єкта незавершеного будівництва визначається як різниця між прогнозованою ринковою вартістю об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання після завершення його будівництва і введення в експлуатацію та приведеними до поточної вартості витратами на завершення будівництва і введення цього об'єкта в експлуатацію.

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

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку).

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації;
- прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу. Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації (дисконтування грошового потоку) має наступну послідовність оціночних процедур:

- обґрунтування періоду прогнозування;
- прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу за роками, кварталами або місяцями;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;
- визначення поточної вартості чистого операційного доходу;
- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;
- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватись виходячи з припущення про надання об'єкта в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна.

Операційні витрати прогнозуються в цінах, що діють на дату оцінки. У разі прогнозування операційних витрат враховуються витрати власника (балансоутримувача), пов'язані з отриманням валового доходу, а також у разі потреби витрат пов'язаних з приведенням споживчих характеристик об'єкта оцінки у відповідність із споживчими характеристиками подібного майна, дохід від якого враховувався під час прогнозування чистого операційного доходу об'єкта оцінки.

Розрахунок ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки проводиться шляхом порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу та ціни продажу (ціни пропозиції)

щодо подібного нерухомого майна; аналізу альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком.

Застосування даного методичного підходу потребує наявності достовірної інформаційної бази по ринку орендних платежів.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування і полягає в тому, що вартість об'єкта оцінки визначається в порівнянні з ціною продажу аналогічних об'єктів. Основою застосування цього методу є той факт, що вартість об'єкта оцінки безпосередньо пов'язана з вартістю аналогічних об'єктів.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

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

Зіставлення об'єкта оцінки та об'єктів порівняння здійснюється за такими показниками, як ціна об'єкта порівняння, ціна одиниці площі чи об'єму тощо.

Порівняльний підхід більш доцільно застосовувати в умовах сформованого конкурентного ринку нерухомості при наявності багатопараметричного банку даних про існуючі угоди купівлі-продажу майна.

Узгодження результатів оцінки, отриманих за витратним, доходним, порівняльним методичними підходами здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки.

4.2 Методологія оцінки незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації.

Порядок оцінки об'єктів незавершеного будівництва і законсервованих об'єктів, у тому числі об'єктів незавершеного будівництва, що утримуються на балансах державних підприємств, які не підлягають приватизації має свої особливості, передбачені Законом України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 11.12.2003, пунктами 8, 74 «Методики оцінки майна» затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 №1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224), «Методичними вказівками по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації» затвердженої спільним наказом Фонду державного майна України, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 14.09.1995 № 1175/189, «Про внесення змін і доповнень до Методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації, затверджених наказом Фонду державного майна та Мінбудархітектури України від 03.12.1993 №538/214», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.10.1995 за №365/901.

Визначення вартості об'єктів незавершеного будівництва, включаючи законсервовані об'єкти, об'єктів нерухомого майна, які перебувають на етапі капітального будівництва (реконструкції, модернізації, реставрації тощо) і первісна вартість яких обліковується у складі основних засобів підприємства, у тому числі разом із земельними ділянками, на яких такі об'єкти розташовані, що приватизуються відповідно до Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва», проводиться шляхом їх незалежної оцінки відповідно до національних стандартів оцінки з урахуванням вимог цієї Методики та Методики оцінки земельних ділянок.

Зокрема, **абзацем 2 пункту 58** зазначеної Методики оцінки майна передбачено, що під час проведення оцінки таких об'єктів вартість будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, завезених на будівельний майданчик для об'єкта і не використаних для будівництва (реконструкції, модернізації, реставрації тощо), а також вартість невстановленого устаткування, придбаного для функціонування об'єкта після завершення будівельних робіт, ураховується у разі їх продажу разом з об'єктом незавершеного будівництва.

У разі продажу будівельних матеріалів, які перебувають на будівельному майданчику об'єкта незавершеного будівництва, або невстановленого устаткування, придбаного для функціонування об'єкта після завершення будівництва, окремо від об'єкта незавершеного будівництва їх вартість не враховується під час оцінки такого об'єкта незавершеного будівництва.

Для об'єктів незавершеного будівництва, включаючи законсервовані об'єкти, об'єктів нерухомого майна, які перебувають на етапі капітального будівництва (капітального ремонту, реконструкції, модернізації, реставрації тощо), під час оцінки визначається:

ринкова вартість у разі відповідності умов продажу, майбутнього договору, для укладення якого проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості;

інвестиційна вартість, у разі коли умовами продажу майбутнього договору, у зв'язку з яким проводиться оцінка, встановлено проведення капітального ремонту (добудови, реконструкції, модернізації) такого об'єкта або об'єкт може використовуватися за своїм призначенням виключно у разі проведення його капітального ремонту (реконструкції, модернізації тощо);

вартість ліквідації, у разі коли умови продажу майбутнього договору, у зв'язку з яким проводиться оцінка, містять зобов'язання покупця розібрати, демонтувати об'єкт незавершеного будівництва та провести рекультивацию порушених земель (продаж під розбирання).

Вибір бази оцінки здійснюється з урахуванням Національного стандарту № 1.

Вихідними даними для оцінки об'єкта, зокрема, є матеріали інвентаризації, акт обстеження об'єкта незавершеного будівництва (опис об'єкта), складений за формою згідно з додатком 7, інвентаризаційні описи, складені за формою згідно з додатками 8 та 9 (у разі необхідності), довідка балансоутримувача про фактичні витрати на будівництво об'єкта незавершеного будівництва, включаючи інформацію про фактичні витрати на придбання будівельних матеріалів, виробів, конструкцій та невстановлене устаткування, за періодами їх здійснення (за наявності балансоутримувача). Фактичні витрати на будівництво об'єкта незавершеного будівництва зазначаються з розподілом їх за видами - будівельно-монтажні роботи; будівельні матеріали, вироби, конструкції; невстановлене устаткування; проектно-кошторисна документація тощо.

Згідно **ст.9 Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва»** та **пункту 58 Методики оцінки майна**, оцінка об'єкта незавершеного будівництва проводиться в залежності від способу приватизації.

В даному випадку, з метою продажу ОНБ на аукціоні, при відсутності бухгалтерської інформації щодо фактичних витрат на будівництво об'єкта незавершеного будівництва за періодами їх здійснення із зазначенням джерел фінансування, або її неповноти визначається **ринкова вартість об'єкта** із застосуванням незалежної оцінки.

Згідно вищезгаданих «Методичних вказівок...» відновна вартість незавершених будівництвом об'єктів і ціна продажу встановлюються на підставі розподілу їх за групами: перспективні, безперспективні, звичайні.

Визначення відновної вартості об'єктів здійснюється одним із трьох можливих способів, в залежності від рішення власника об'єкта, наявності проектно-кошторисної документації і кон'юнктури ринку, а саме на підставі:

- кошторисної вартості незавершених будівництвом об'єктів у цінах 1984 року – **I-й** спосіб;
- фактично проведених витрат по об'єкту приватизації – **II-й** спосіб;
- мінімальної ціни об'єкту приватизації під інвестиційні гарантії за умови завершення будівництва та подальшого використання об'єкта новим власником відповідно до договору про приватизацію – **III-й** спосіб.

При першому способі первісна відновна вартість об'єктів визначається за формулою:

$$C_{\text{поч}} = C_{1984} \times K_{\text{гот}} \times K_{\text{ф}} \times K_{\text{ц}} + C_{\text{мат}}$$

де: $C_{\text{поч}}$ – початкова відновна вартість об'єктів в цінах, що склалися на 1 січня або 1 липня року, в якому проводиться приватизація об'єкта;

C_{1984} – повна кошторисна вартість незавершених будівництвом об'єктів в цінах 1984 року (без урахування вартості устаткування), в подальшому іменується кошторисна вартість об'єктів;

$K_{\text{ф}}$ – коефіцієнт, що відображає фізичний знос будівлі або споруди;

$K_{\text{ц}}$ – коефіцієнт цін, який враховує зміну вартості будівництва станом на 1 січня або 1 липня року, в якому проводиться приватизація об'єкта, по відношенню до вартості будівництва, обчисленої в цінах 1984 року;

$C_{\text{мат}}$ – вартість матеріалів, виробів, конструкцій, що завезені на майданчик і не укладені в діло;

Повна кошторисна вартість C_{1984} визначається на підставі проектно-кошторисної документації, що належить безпосередньо об'єкту, який приватизується.

При відсутності проектно-кошторисної документації повна кошторисна вартість незавершених будівництвом об'єктів в цінах 1984 року може визначатися з застосуванням у встановленому порядку:

- укрупнених кошторисних норм і прейскурантів, якими користувались учасники будівництва, коли діяли ціни 1984 року;
- кошторисів до об'єктів-аналогів (в цінах 1984 року);

- укрупнених показників вартості окремих конструктивних елементів і видів будівельно-монтажних робіт, розрахованих за даними кошторисів до робочих креслень об'єктів, що мають в своєму складі такі проектні рішення (в цінах 1984 року).

Коефіцієнт ($K_{\text{гот}}$), що враховує рівень будівельної готовності об'єкта, обчислюється виходячи з кошторисної вартості фактично виконаних будівельно-монтажних робіт, на основі їх огляду та обмірів в натурі або виконавчої документації.

Технічний стан об'єкта визначається, як правило, візуальним обстеженням, коефіцієнти фізичного зносу будівель або споруд (K_f) приймаються у відповідності з додатком 11 до вищевказаних методичних вказівок.

Відновна вартість об'єкта приватизації при II-му способі її визначення вміщує:

- вартість, що складається з фактично проведених витрат на незавершене будівництво об'єкта по окремих роках, зазначених в бухгалтерських рахунках;
- додаткові витрати, що виникли у зв'язку з зростанням цін на матеріальні та трудові ресурси за станом на 1 січня або 1 липня року, в якому проводиться приватизація об'єкта;
- вартість матеріалів, виробів та конструкцій, що завезені на будівельний майданчик і не укладені в діло;
- вартість устаткування, як переданого так і не переданого до монтажу, а також такого, яке не потребує монтажу.

Відновна вартість об'єкта приватизації при III-му способі її визначення дорівнює мінімальній ціні. Мінімальна ціна визначається ринковою вартістю устаткування, матеріалів, виробів, конструкцій, які мають бути отримані при розбиранні незавершених будівель і споруд (в тому числі тимчасових) і які після розбирання придатні для подальшого використання, а також ті, що наявні на будівельному майданчику і придатні для подальшого використання.

В мінімальну ціну не включається:

- витрати на розбирання устаткування, матеріалів, виробів, конструкцій та приведення їх в стан придатності до використання;
- вартість устаткування, матеріалів, виробів, конструкцій, які не можуть бути розібрані або використані після розбирання. Такі матеріальні ресурси підлягають списанню.

З метою досягнення найбільш обґрунтованого висновку про вартість майна необхідно проведення оцінки всіма можливими засобами і з використанням усіх можливих прийомів, якими володіє кваліфікований Оцінювач.

У даній роботі в якості об'єкта оцінки виступає об'єкт незавершеного будівництва – *одноповерховий житловий будинок на дві квартири, що розташований по вул. Молодіжна, 22 в м. Лебедин Сумської області.*

З урахуванням наявної інформації, незалежну оцінку об'єкту незавершеного будівництва слід здійснити на підставі розрахунків ринкової вартості фактично проведених витрат по об'єкту приватизації із врахуванням ринкової вартості земельної складової об'єкта нерухомості.

5. АНАЛІЗ ВИХІДНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

Для виконання робіт з оцінки Об'єкта Замовником надана наступні вихідні дані:

- Наказ Фонду державного майна України від 28.01.2019 №1574 «Про затвердження переліків малої приватизації, що підлягають приватизації в 2020 році»;
- Наказ Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях від 21.01.2020 №96 «Про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації»;
- Акт обстеження будівельного майданчика і технічного стану об'єкта незавершеного будівництва – житлового будинку, Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22, від 05.02.2020;
- Інвентарний опис придбаних для об'єкта незавершеного будівництва матеріалів, виробів, конструкцій, завезених на будівельний майданчик і не використаних для будівництва від 05.02.2020;
- Інвентарний опис придбаного для об'єкта незавершеного будівництва устаткування, не переданого до монтажу або такого, що не потребує монтажу від 05.02.2020;
- Довідка щодо проведення аудиту витрат на будівництво – об'єкта незавершеного будівництва – житлового будинку, Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22, від 05.02.2020;
- Зведений акт інвентаризації майна (балансоутримувач відсутній) від 10.02.2020;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 09.01.2018 №110072816, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна - 1457570659000;

- Технічний паспорт на незавершене будівництво садибного (індивідуального) житлового будинку, №22 по вул. Молодіжна, м.Лебедин Сумської області, складений 02.10.2017 ФОП Оттич Ігор Михайлович;

Крім того, оцінювачем проведено натурне обстеження, отримані додаткові дані відносно місцезнаходження об'єкта оцінки, технічного та функціонального стану будівлі, зібрана та проаналізована інформація про стан ринку нерухомості, соціально-економічний розвиток населеного пункту, виконані інші необхідні процедури. Для перевірки об'єктивності результатів оцінки використовувалась інформація з незалежних джерел, офіційних статистичних довідників, матеріалів відкритих публікацій і видань.

Аналіз зібраної інформації дозволяє зробити наступні висновки, що безпосередньо впливають на хід подальших робіт з оцінки Об'єкта:

- перелік та зміст документів в цілому відповідає вимогам, що пред'являються в ході виконання робіт з оцінки нерухомості;
- фактів зацікавленого виправлення або навмисного перекручування інформації Оцінювач не знайшов, представлені дані вважаються справжніми і достовірними, надані документи не викликають сумніву;
- видова структура, обсяг, зміст, якість та вірогідність представленої інформації в цілому достатні для виконання робіт з оцінки Об'єкта.

Оцінювач вважає, що зібрана інформація достатня для визначення вартості Об'єкту та складання звіту про незалежну оцінку майна у відповідності з Національними стандартами №1 та №2.

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

6.1. Місце розташування об'єкту оцінки

Об'єктом незалежної оцінки виступає об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок, що розташовується в периферійній частині населеного пункту за адресою: м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22, Сумської області.

Сумська область розташована в північній частині України і межує на півночі з Брянською та Курською областями Росії, на півдні з Полтавською, на заході з Чернігівською, на сході із Харківською областями.

Територія області складає 23,8 тис. кв. км. Протяжність: із півночі на південь – 200 км, із заходу на схід - 170 км. Кількість районів – 18. Кількість міст обласного підпорядкування: 7.

Населення - 1.2 млн. чоловік. Етнічний склад населення однорідний і представлений в основному населенням української і російської національності.

Сумській області в основному відповідає рівнинний та пересічений ландшафти. По кліматичних умовах регіон відноситься до лісостепової зони з помірно-континентальним кліматом. Кліматичні і ландшафтні характеристики області визначають сільськогосподарську орієнтацію регіону - рослинництво і тваринництво з розвинутою заготівельною і переробною галуззю.

Лебедин - місто обласного підпорядкування в Сумській області, центр району. Розташоване на берегах р. Вільшанки, за 52 км на південний захід від обласного центру м. Суми. Населення — 25490 осіб (2017). Місто оточене лісовими масивами. Домінуючою породою є сосна.

Через місто проходять автомобільні дороги Т 1906, Т 1909 і Т 1913.

Ще нещодавно промисловий потенціал міста було представлено промисловими підприємствами: ПАТ «Завод поршневих кілець», ТОВ «Укртрансспневматика», ДП «Лебединський моторобудівний завод» ВАТ «Мотор січ», ПАТ «Завод «Темп», ВАТ «Швейна фабрика», ВАТ «Хлібозавод», навчально-виробниче підприємство глухих, ТОВ «Лебединський Нафтомаслозавод», ТОВ «Лебединська рибоводно-меліоративна станція», ТОВ «Лебединський м'ясокомбінат».

Одним із найважливіших індикаторів розвитку економіки будь-якого регіону чи міста є наявність мережі підприємницьких структур. Ці підприємства виробляють борошно, тротуарну плитку, металеві вироби, розпилюють деревину. Частина підприємств працює у сфері послуг, у тому числі: юридичних, ремонту автомобілів, пошиття одягу та ремонту взуття, доставці товарів, перукарських та транспортних послуг, риборозведенні, громадському харчуванні. Сьогодні в місті діє 190 підприємств торгівлі, з них - 165 магазинів.

На підпорядкованій території є дивовижні місця та цілющі родовища. Унікальні природні лікувальні властивості мінеральної води типу «Миргородська» надає можливість для подальшого розвитку санаторно-курортного закладу «Токарі».

Об'єкт оцінки розташовується в периферійній частині міста, має не досить зручну пішохідну та автотранспортну доступність та, дещо, віддалений від вулиці, що має тверде покриття.

Відстань від об'єкту оцінки до:

- центру міста - 5,0 км;
- автовокзалу - 5,0 км;
- залізничного вокзалу - 2,0 км;
- зупинки громадського транспорту - 0,5 км;

Найближче оточення об'єкта – одноповерхова житлова садибна забудова, зелені лісові насадження.

Територія, на якій розташований житловий будинок має спокійний рельєф, рівень залягання ґрунтових вод становить менше 3 метрів. Заболоченість, зсуви та інші небезпечні геологічні процеси в зоні знаходження об'єкту не спостерігаються.

6.2. Ідентифікація об'єкту оцінки

У відповідності з наданою Оцінювачу інформацією об'єкт незавершеного будівництва - одноповерховий двоквартирний житловий будинок, що розташований в м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22, на даний момент є державною власністю (в особі Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях), але балансоутримувач - відсутній.

В результаті вивчення наданих вихідних даних, візуального обстеження та опитування місцевого населення було встановлено, що будівництво об'єкту розпочато у 1994 році. Будівництво не завершено і припинене орієнтовно в 1995 році, в силу відсутності коштів. Проектна документація не збереглася.

До складу об'єкта входять:

1. Житловий будинок на дві квартири (літ. А-1 за техпаспортом). Побудовані стрічкові фундаменти, стіни та перегородки з червоної цегли. Планувалося будівництво за типовим проектом. Перекриття, підлоги, дах, вікна, двері, інженерні мережі та комунікації – відсутні.

2. Господарська будівля (сарай на два відділення літ. Б за техпаспортом). Побудовано стрічкові фундаменти та стіни із керамічної цегли.

Заходи щодо консервації об'єкта не проводились, територія не впорядкована, об'єкт не охороняється (руйнується).

На будівельному майданчику відсутні матеріали, вироби, конструкції, які завезені та не використані для будівництва, відсутнє устаткування не передане до монтажу чи таке, що потребує монтажу.

Присадибна земельна ділянка юридично не оформлена, але згідно Акту обстеження будівельного майданчика і технічного стану має розмір 0,12 га (1200 м²).

Рівень будівельної готовності відповідно технічного паспорта: житлового будинку - 15,4%, будівлі сараю – 30 %.

За характерними ознаками вищевказаний об'єкт незавершеного будівництва можна віднести до умовної групи звичайних:

- розпочатий будівництвом більш як 10 років тому;
- будівельна готовність більша 10%, але менша 60% (15,4-30 %);
- роботи по консервації не виконувались.

6.3. Об'ємно-планувальні характеристики об'єкту оцінки

Таблиця 1

Характеристика	Показники	Джерело
Група капітальності будівлі	III	Обстеження
Клас якості житлового будинку (згідно Наказу Держбуду України від 30.09.98 № 215)	4	Обстеження
Рік побудови (припинення будівництва)	в середині 1990-х орієнтовно 1995р.	Результати опитування місцевих жителів
Будівельний об'єм, м ³ , в тому числі: - житлового будинку (А-1) - господарської будівлі(Б)	560,0 170,0	Дані Технічного паспорта БТІ та обстеження
Висота, м - житлового будинку (А-1) - господарської будівлі (Б)	2,5 2,0	Дані Технічного паспорта БТІ та обстеження
Площа по зовнішнім замірам, м ² - житлового будинку (А-1) - господарської будівлі (Б)	307,9 222,6 85,3	Дані Технічного паспорта БТІ
Площа приміщень житлового будинку (А-1), м ²	175,50	Дані Технічного паспорта БТІ

6.4. Основні технічні характеристики ОНБ

В якості функціонального аналога для визначення ступені будівельної готовності складової об'єкта оцінки (*житлового будинку А-І*) за конструктивними елементами оцінювачем обрано «Одноповерховий цегляний житловий будинок» тип 1-2 (3), табл. 1-2.1 Збірника укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд.

При обстеженні об'єкта оцінки було визначено такі технічні характеристики конструктивних елементів:

Таблиця 2

Конструктивні елементи, види робіт та благоустрою		Питома вага елементів за аналогом, %	Наявність конструктиву, +/-
Найменування	Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо)		
Фундаменти	Стрічкові залізобетонний пояс, бетонні блоки, цоколь із керамічної цегли, товщиною 64 см	8,68	8,68
Стіни	З цегли повнотілої, зовнішні та внутрішні товщиною 51 см, ззовні під розшивку швів, в середині не оштукатурені	23,67	$23,67 \times 0,94^* = 22,25$
Перегородки	Цегляні товщиною 13 см в середині не оштукатурені	5,71	$5,71 \times 0,94^* = 5,37$
Перекрыття	Відсутнє	18,57	-
Підлоги	Відсутні	12,82	-
Дах та покрівля	Відсутня	11,59	
Вікна	Відсутні	6,56	-
Двері	Відсутні	6,56	-
Опалення	Відсутні	3,31	-
Електрозабезпечення	Відсутні	2,53	-
По будинку в цілому		100	36,30

Господарська будівля (Б)

Функціональний аналог - «Сарай цегляний» тип №6-28 (125), табл. 6-28 Збірника

Таблиця 2.1

Конструктивні елементи, види робіт та благоустрою		Питома вага елементів за аналогом, %	Наявність конструктиву, +/-
Найменування	Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо)		
Фундаменти	Стрічкові цегляні, цоколь із керамічної цегли, товщиною 50 см	6,5	6,5
Стіни	Цегляні, товщиною 38 см, під розшивку швів в середині не оштукатурені	43,5	$43,5 \times 0,94^* = 40,89$
Перегородки	Цегляні товщиною 25 см в середині не оштукатурені	2,2	$2,2 \times 0,94^* = 2,07$
Підлоги	Відсутня	18,4	
Дах та покрівля	Відсутнє	11,0	-
Вікна	Відсутні	4,4	
Двері	Відсутні	6,2	
Електрозабезпечення	Відсутні	7,8	
По будівлі в цілому		100	49,46

* Дані конструктивні елементи об'єкта оцінки відрізняються від функціонального аналога незавершеністю, а саме внутрішні штукатурні роботи не здійснені. Співставивши вартість мурування стін з керамічної цегли (294,75 грн./м²) з вартістю штукатурення стін цементно-вапняним розчином (18,80 грн./м²) отримали коефіцієнт приведення конструктиву – 0,94.

Таким чином, фактичний рівень будівельної готовності згідно візуального обстеження будівельного майданчика і технічного стану об'єкта незавершеного будівництва складає:

- Житлового будинку(А-І) – 36,3 %
- Господарська будівля (Б) – 49,46 %.

6.5. Функціональний та економічний знос об'єкту оцінки

Оскільки будівництво житлового будинку розпочато більше 25 років тому за проектом, що на сьогодні можна вважати функціонально застарілим. До того, на даний момент будівництво не завершено в силу зовнішніх економічних чинників, тому оцінювач має право стверджувати, що об'єкту оцінки притаманні функціональний та економічний зноси. Врахування даних видів знецінення об'єкту здійснюється у вигляді поправочного коефіцієнту ($K_{знец}$) до вартості заміщення (відтворення) об'єкту оцінки, що враховують їх функціональне й економічне знецінення в залежності від періодів введення об'єктів в експлуатацію, наведених в Прикінцевих положеннях п.47 «в». Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будівель і споруд малоповерхового житлового будівництва затвердженого Наказом ФДМУ та Державним комітетом України з питань ЖКГ 23.12.2004 №2929/227 та зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 18.01.2005 №54/10334. Для об'єктів, період введення яких 1991 – 1995 роки $K_{знец} = 0,54$.

6.6. Фізичний знос об'єкту оцінки

Величина фізичного зносу об'єкту незавершеного будівництва визначається відповідно додатка №11 до «Методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації» за наступними критеріями:

- житлові будинки з цегляними стінами із ступенем готовності: фундамент, стіни;
- роботи по консервації не проводились;
- період від закінчення будівництва до його оцінки більше 10 років,

Для вказаних об'єктів, коефіцієнт фізичного зносу (коефіцієнт фізичної придатності) складає - 0,72.

Але врахувавши тривалий термін (більше 25 років) впливу негативних природно-кліматичних факторів на конструктиви об'єкта незавершеного будівництва оцінювач вважає за доцільне визначити показник фізичної придатності за результатами натурного обстеження та візуального огляду об'єкта відповідно до «Правил визначення фізичного зносу жилих будинків», СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009. Висновок про фізичний та функціональний стан об'єкта складено на підставі класифікаційного аналізу виявлених очевидних дефектів та пошкоджень конструктивних елементів, що не потребують спеціальних апаратних та технічних засобів виявлення і методів діагностики.

Житловий будинок (А-І)

Таблиця 3

Елементи оцінюваного будинку		Питома вага елементів за аналогом %	Питома вага наявних елементів, %	Показник фізичного зносу, %	Фізичний знос конструктивних елементів, у %, гр.4 : $\Sigma \text{гр.4} \times \text{гр.5}$
Найменування	Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо), фізичний стан				
Фундаменти	Стрічкові із залізобетонним поясом, збірних бетонних блоків з цегляним покриттям. Тріщини в цоколі, випадання цегли, вивітрювання розчину з швів у цоколі. Ширина тріщини до 1,5 мм	8,68	8,68	20	4,6
Стіни	З цегли керамічної повнотілої, товщ 51 см. Вивітрювання розчину зі швів; послаблення цегли, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи та висолів на поверхні стін. Глибина руйнування швів – до 2 см на площі до 30%. Ширина тріщин понад 2мм. Місцями руйнування кладки, зокрема в верхній частині стін.	23,67	23,67	45	28,0
Перегородки	Цегляні. Тріщини на поверхні, глибокі тріщини в місцях примикання до суміжних конструкцій. Ширина тріщин на поверхні до 2 мм, у примиканні – до 10 мм. Проростання рослинності (кущі та дерева)	5,71	5,71	45	6,8
Перекрыття	Конструктив відсутній	18,57	0	-	-
Підлоги	Конструктив відсутній	12,82	0	-	-
Дах та покрівля	Конструктив відсутній	11,59	0	-	-
Вікна	Конструктив відсутній	6,56	0	-	-
Двері	Конструктив відсутній	6,56	0	-	-
Опалення	Конструктив відсутній	3,31	0	-	-
Електрозабезпечення	Конструктив відсутній	2,53	0	-	-
РАЗОМ		100	38,06		39,4 $\approx$ 40
Коефіцієнт фізичної придатності		$K_p = (100 - 40) : 100 \approx 0,60$			

Елементи оцінюваного будинку		Питома вага елементів за аналогом %	Питома вага наявних елементів, %	Показник фізичного зносу, %	Фізичний знос конструктивний, %, гр.4 : $\Sigma \text{гр.4} \times \text{гр.5}$
Найменування	Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо), фізичний стан				
Фундаменти	Стрічкові із залізобетонним поясом, збірних бетонних блоків з цегляним цоклем. Тріщини в цоколі, випадання цеглин, вивітрювання розчину з швів у цоколі. Ширина тріщини до 1,5 мм	6,5	6,5	30	3,7
Стіни	3 цегли керамічної повнотілої, товщ. 51 см. Вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологі та висоли на поверхні стін. Глибина руйнування швів – до 2 см на площі до 30%. Ширина тріщин понад 2мм. Часткове руйнування кладки, зокрема в верхній частині стін.	43,5	43,5	45	37,5
Перегородки	Цегляні. Тріщини на поверхні, глибокі тріщини в місцях примикання до суміжних конструкцій. Ширина тріщин на поверхні до 2 мм, у примиканні – до 10 мм. Проростання рослинності (кущі та дерева)	2,2	2,2	45	1,9
Підлоги	Конструктив відсутній	18,4	0	-	
Дах та покрівля	Конструктив відсутній	11,0	0	-	
Вікна	Конструктив відсутній	4,4	0	-	
Двері	Конструктив відсутній	6,2	0	-	
Електрозабезпечення	Конструктив відсутній	7,8	0	-	
	РАЗОМ	100	52,2	-	43,1 $\approx$ 43
	Коефіцієнт фізичної придатності	$K_{\phi} = (100 - 43) : 100 \approx 0,57$			

Показники фізичного, економічного та функціонального зносів в даній роботі приведені довідково, для більш детального ознайомлення з об'єктом оцінки.

6.7. Аналіз корисності об'єкта

Теоретичним фундаментом процесу оцінки є система оціночних принципів, на яких ґрунтується розрахунок вартості об'єктів нерухомості. Принципи оцінки формують вихідні погляди суб'єктів ринку на величину вартості об'єкта нерухомості.

Одним із важливих принципів є **принцип корисності**, який означає, що чим більше об'єкт нерухомості здатний задовольнити потребу власника, тим вище його корисність і вартість. З метою визначення корисності під час оцінки розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки, як складова частина корисності об'єкта оцінки в цілому та корисність майна, як окремого об'єкта оцінки; враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються; прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки; оцінюються витрати на збільшення його ринкової вартості.

Корисність об'єкта оцінки в поточному стані, може полягати у його ліквідації з метою реалізації отриманих, в результаті розбирання, будівельних матеріалів та конструкцій на ринку вживаних будівельних матеріалів чи потенційній здатності бути добудованим і використаним в якості садибного житлового будинку.

Сума коштів від ліквідації – є однією із найнижчих, оскільки даний процес потребує додаткових витрат на демонтаж та розбирання будівлі та конструкцій. Крім того ринок вживаних будівельних матеріалів перенасичений і вони не можуть бути швидко реалізованими без суттєвої знижки. Певний об'єм будівельних матеріалів втрачається через пошкодження.

Відповідно до вихідних даних, представлених замовником, право власності на об'єкт оцінки (ОНБ) юридично оформлене, що дозволяє на законних підставах завершити будівництво та приватизувати присадибну земельну ділянку. Зазначена степінь готовності житлового будинку та певний попит на садибну житлову нерухомість дозволяють зробити припущення про можливість і доцільність завершення будівництва. Тим більше, ринкова вартість об'єктів незавершеного будівництва на вторинному ринку значно нижча в порівнянні із вартістю нового будівництва в сучасних умовах,

тобто його відтворення. Дані обставини дають змогу, порівняно, менш витратно отримати, майже, нове житло.

Вищесказане дозволяє стверджувати, що корисність даного об'єкта полягає в завершенні його будівництва з наступною експлуатацією чи реалізацією його в якості садибного житлового будинку.

6.8. Аналіз існуючого, кращого та найбільш ефективного використання об'єкту оцінки

Принципом, що узагальнює вплив всіх груп принципів оцінки, є **принцип найкращого і найбільш ефективного використання**. На практиці принцип найкращого і найбільш ефективного використання є вихідною передумовою, на якій ґрунтується вибір конкретного виду вартості нерухомості, що оцінюється, і будується висновок про її величину.

Найбільш ефективне використання об'єкта нерухомості повинне відповідати чотирьом критеріям:

- бути законодавчо дозволеним;
- бути фізично можливим;
- бути економічно виправданим;
- приносити максимально можливий прибуток.

Поточне функціональне призначення об'єкта оцінки – об'єкт незавершеного будівництва однопверхового двоквартирного житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами.

Об'єкт розташований в периферійній частині міста, поблизу масиву соснового лісу, в зоні садибної малоповерхової житлової забудови. За 400 м – магістральна вулиця містоформуючого значення з твердим покриттям. Інтенсивність пішохідного та автомобільного руху в даному мікрорайоні – не висока.

Дозволене законодавством використання об'єкта.

За технічним паспортом БТІ та відповідно до Витягу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, об'єкт оцінки - незавершене будівництво житлового будинку з господарськими будівлями і спорудами. При натурному огляді не виявлено відхилень від проектного цільового призначення об'єкта. Планувальних обмежень та правових обтяжень, що могли б вплинути на заплановане функціональне використання об'єкта - не виявлено, оскільки його перспективні види використання не суперечать законодавчо дозволеним способам використання.

Висновок: Зазначений варіант використання об'єкта оцінки, як то використання в якості житлової нерухомості по завершенню будівництва, вважається оцінювачем дозволеними та єдино можливими.

Фізично можливе використання об'єкта.

Житловий будинок має 36,3%, підсобна будівля – 49,6% ступінь готовності, наявні основні несучі конструкції знаходяться в задовільному фізичному стані. Земельна ділянка (будівельний майданчик) має площу 1200,0 м², форму правильного багатокутника та характеризується рівнинним рельєфом. Інженерно-геологічні умови задовільні. Небезпечні природні явища не виявлені. Інженерні комунікації на ділянці відсутні, але є об'єктивні умови до їх підведення. Доступність об'єкта забезпечується завдяки вуличній мережі міста.

Висновок: фізичні характеристики об'єкта оцінки не накладають обмежень на можливість завершення будівництва і експлуатацію запроектованого садибного житлового будинку.

Економічно доцільне використання.

В результаті моніторингових досліджень ринку м. Лебедин було з'ясовано, що найбільш розвинутим сегментом ринку нерухомості – є ринок продажу житлової нерухомості, зокрема житлових будинків садибного типу. В даному населеному пункті мають місце окремі випадки будівництва та реконструкції сучасних садибних будинків. Тобто інвестиційна привабливість житлової нерухомості полягає в її постійній востребованості обумовленій демографічним рухом населення від вимираючих сіл до районного центру. Це говорить про економічну доцільність, з точки зору ринку, завершення будівництва і експлуатації саме житлової нерухомості, що має не дуже високий, але все ж таки попит.

Аналізуючи найбільш ефективне використання, треба зазначити, що об'єкт розташований в периферійній зоні садибної однопверхової житлової забудови, неподалік рекреаційної зони (ліс, озеро, санаторно-оздоровчі заклади), має задовільну транспортну та пішохідну доступність, можливість підключення основних інженерних комунікацій, Ділянка примикає до вже сформованих ділянок садибної житлової забудови.

Висновок: використання об'єкта оцінки з метою його завершення будівництва в якості житлового будинку - є можливим та економічно доцільним.

Варіант використання, що забезпечує максимальну вартість об'єкта оцінки.

Визначаючи найбільш ефективне використання, Оцінювач приймав до уваги те, що місце розташування має певну інвестиційну привабливість: розташування в екологічному мікрорайоні в населеному пункті – адміністративному центрі району, доступність зупинок транспорту, задовільна транспортна доступність.

Аналізуючи можливі варіанти та ефективність використання об'єкта оцінки з урахуванням його фізичних характеристик, прав власності, відсутність правових обтяжень та планувальних обмежень, приймаючи до уваги споживчі властивості об'єкта, ринковий попит, що склався в даному населеному пункті, Оцінювач приходиться до висновку, що найкращим та найбільш ефективним використанням об'єкта ділянки - є його використання для завершення будівництва одноповерхового житлового будинку здатного забезпечити максимальну корисність у вигляді житлової нерухомості, що не суперечить її поточному функціональному призначенню.

Виходячи з вищесказаного в даному випадку оцінка об'єкта незавершеного будівництва одноповерхового житлового садибного будинку проводиться з урахування принципу найбільш ефективного використання, що співпадає із юридично-дозволенним проектним призначенням об'єкта оцінки, як житлового будинку.

Дане визначення ефективного і найкращого використання об'єкта оцінки являє собою посилку для вартісної оцінки об'єкта і виражає лише думку оцінювача, а не безумовний факт.

6.9. Аналіз ринку нерухомості регіону, ринку подібного майна

На сьогодні основними операціями, що здійснюються на ринку нерухомості, є відчуження та оренда.

На момент оцінки ринок нерухомості, за критерієм функціонального призначення представлений наступними основними сегментами:

- ринок об'єктів комерційного призначення (торгових закладів, офісів, об'єктів сфери послуг);
- ринок виробничої та складської нерухомості;
- ринок житлової нерухомості.

В даній роботі проводиться аналіз ринку житлової нерухомості в м. Лебедин та відповідному регіоні.

Вихідними даними для аналізу ринку нерухомості в регіоні послужили дані по пропозиції житлової нерухомості (об'яви про продаж будинків, квартир), а також власна база даних по продажу житлової нерухомості.

Відповідно листа Мінрегіонбуду від 17.10.2018 за № 7/15.3/10900-18 опосередкована вартість спорудження житла України, станом на 01.10.2018 (01.01.2019) року становить **19101 грн./м²** загальної площі житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями (з урахуванням ПДВ). Також відповідно наказу Міністерства розвитку громад та територій України від 02 грудня 2019 р. № 286 опосередкована вартість спорудження житла за регіонами України для Сумської області, станом на 01.10.2019 (01.01.2020) року становить **11794 грн./м²** загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ). В цілому по Україні даний показник склав **12572 грн./м²**.

Слід зауважити, що в м. Суми ціни пропозиції забудовників на квартири в новобудовах коливаються від **8000 до 11400 грн./м²**, середнє значення цін пропозиції склало **9500 грн./м²** з урахуванням ПДВ.

Ціни на житлову нерухомість на вторинному ринку звичайно відрізняються від новобудов. Величина вартості залежить від фізичного стану об'єкта, наявності необхідних інженерних комунікацій, автономного газового опалення, місця знаходження в межах населеного пункту.

Як правило продавці виставляють свою нерухомість на продаж у іноземній валюті, зокрема \$ USD. Аналізуючи дані по пропозиції житлової нерухомості (приведено в додатках) встановлено, що вартість житла в м. Лебедин знаходиться в межах:

- однокімнатні квартири – **4 500 – 6 000 USD (3800 грн./м² – 6700 грн./м²)**
- двокімнатні квартири – **6 500 – 14 500 USD (3150 грн./м² – 6800 грн./м²)**
- трикімнатні квартири – **8 000 – 18 500 USD (3500 грн./м² – 5200 грн./м²)**

вартість домоволодіння (включаючи вартість присадибної земельної ділянки) в сільських населених пунктах коливається від **3000 грн. – 65000 грн. (450 грн./м² – 1500 грн./м²)**, в районному центрі - **4000 \$- 45000 \$ USD (980 грн./м² – 8750 грн./м²)**. При чому, більш сучасніші будинки, що мають значно більшу загальну площу мають середню питому вартість в межах **4000 – 5000 грн./м²**

В результаті моніторингу ринку об'єктів незавершеного будівництва регіону складається стійке переконання про обмеженість даного сегменту. Ті мізерні дані, що вдалося отримати із засобів масової інформації свідчать про обмеженість попиту на подібні об'єкти, ціни пропозиції до продажу тривалий час не знаходять попиту, часто вартість об'єктів – є вартістю ліквідації, даних стосовно цін продажу об'єктів - бракує. В результаті дослідження вторинного ринку ОНБ відповідного регіону виявлено лише один випадок пропозиції до продажу об'єкта ОНБ, а саме в м. Лебедин пропонується до продажу ОНБ - житловий будинок загальною площею 480 м². Ціна пропозиції складає – **1062,5 грн./м²**. Об'єкт пропонується до продажу досить тривалий час.

Ринок об'єктів незавершеного житлового будівництва в Сумській області, в основному, представлений об'єктами, що продаються під розбирання. Їх ринкова вартість, як правило, залежить від виду та кількості будівельних матеріалів та конструктивних елементів, що вилучаються в результаті розбирання будівель і конструкцій і можуть бути використані повторно при будівництві чи ремонтах. В результаті опитування продавців б/у будівельних матеріалів було з'ясовано, що вартість об'єктів в таких випадках складає від **20 до 150 грн./м²** загальної площі будівлі.

Стосовно *ринку земельних ділянок для житлової забудови* можна зазначити, що він в основному складається із ринку продажу забудованих ділянок (домоволодінь) та, зрідка, вільних від забудови земельних ділянок на вторинному ринку. Як правило, земельні ділянки для житлової забудови на первинному ринку відводяться на безоплатній основі і передаються одночасно забудовнику у власність. Орендна плата за користування земельними ділянками державної власності встановлюється органами місцевого самоврядування, як відсоток від нормативної грошової оцінки і має не ринковий, а адміністративно - фіскальний характер. Показник середньої нормативної вартості земель м. Лебедин з урахуванням індексації, що є базою для визначення орендної плати станом на 01.01.2020 року складає – **164,01 грн./м²** (дані Держземагенства України «ДОВІДНИК показників середньої (базової) вартості земель населених пунктів»).

В результаті моніторингу ринку цін пропозиції на ділянки для садибної забудови в даному населеному пункті було з'ясовано, що ціни коливаються від **20,0 – 30,0 грн./м²** в периферійній частині міста, до **85,0 – 100,0 грн./м²** в наближених до центру частинах міста.

Значні перепади в цінах пропозиції можна пояснити нерозвиненістю, слабкою структурованістю ринку землі, геть ніяким, земельним законодавством, що повинно регулювати процеси в даному сегменті ринку, тими обмеженнями та мораторіями, що встановлені на законодавчому рівні і які призвели до перекручення понять ринкових відносин на ринку нерухомості.

В останній час, в силу негативних зовнішніх економічних чинників спостерігаються тенденції зниження активності на ринку нерухомості, як житлової так і нежитлової. Ціни на нерухомість в доларовому еквіваленті стабілізувалися, але рівень девальвації національної валюти та інфляційні процеси сприяли підвищенню рівня цін у національній валюті, що на ряду із падінням доходів та зубожіння основної маси населення, призводить до зниження попиту на окремі види нерухомості. Дані обставини призводять до значного зниження вартості об'єкта при укладенні договору купівлі-продажу. Відмінність цін пропозиції та цін реально укладених угод купівлі-продажу нерухомості знаходиться в межах 5-30%, тобто, майже завжди має місце знижка на уторгування.

7. ВИБІР БАЗИ ОЦІНКИ ТА ОБГРУНТУВАННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості, або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передуює укладанню договору на проведення оцінки майна.

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.

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

Витрати на відтворення (заміщення) повинні визначатися на дату оцінки з урахуванням ринкових цін.

Під час прогнозування грошового потоку та відповідної норми доходу повинен бути врахований вплив ринкових умов на функціонування (використання) об'єкта оцінки виходячи з принципу його найбільш ефективного використання.

Доходний методичний підхід в даній роботі не застосовувався, оскільки бракує достатньої кількості достовірних даних по оренді об'єктів житлової нерухомості.

Використання витратного методичного підходу в даному випадку є обов'язковим для визначення витрат на завершення будівництва та введення житлового будинку в експлуатацію.

Певний об'єм ринкових даних по цінам пропозиції до продажу житлової нерухомості у даному регіоні дозволяє ефективно застосувати порівняльний методичний підхід для оцінки об'єкту станом на завершення будівництва (100% будівельної готовності).

В даному випадку об'єкт оцінки - об'єкт незавершеного будівництва житлового будинку загальною площею 175,5 м² з господарськими будівлями та спорудами, що знаходиться за адресою: Сумська обл., м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22, угода у зв'язку з якою проводиться оцінка не обтяжена відомими обмеженнями та обтяженнями і повністю відповідає поняттю – *ринкової вартості*.

Виходячи з вищенаведеного оцінювач вважає за доцільне прийняти ринкову концепцію оцінки даного об'єкта нерухомості (ринкову базу оцінки) застосувавши для визначення оціночної вартості порівняльний методичний підхід в поєднанні з витратним для визначення вартості витрат на завершення будівництва.

8. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Припущення на підставі яких проводиться оцінка майна

Виходячи з вищенаведеного можна зробити припущення, що ринкова вартість об'єкта оцінки (ОНБ) для цілей, передбачених умовами приватизації (продаж на аукціоні), буде рівна ринковій вартості завершеного будівництва житлового будинку садибного типу, що склалася на вторинному ринку даного населеного пункту за мінусом витрат на завершення будівництва.

Ринкова вартість об'єкта оцінки за умови 100% будівельної готовності визначена порівняльним методичним підходом (методом аналогів продажів), вартість завершення будівельних робіт розрахована за витратним методичним підходом, як частка відновної вартості (вартість заміщення) з урахуванням ступені будівельної готовності житлового будинку.

8.1. Визначення ринкової вартості об'єкта за умови його добудови, тобто 100% готовності за допомогою порівняльного підходу (методом аналогів продажів)

Порівняльний підхід ґрунтується на посиланні, що суб'єкти на ринку здійснюють акти купівлі-продажу по аналогії, а саме керуючись інформацією про аналогічні угоди купівлі-продажу.

З вищесказаного слідує, що даний підхід базується на принципі заміщення та попиту і пропозиції. Іншими словами, метод в основі має припущення, що обізнаний покупець за виставлену на продаж нерухомість не заплатить суму, більшу, як та, за яку можна придбати аналогічний по якості та придатності об'єкт.

Існують два методи визначення вартості порівняльним підходом: метод прямого порівняння та метод статистичного моделювання ціни. У даному випадку було обрано метод прямого порівняння – оцінювачем були відібрані об'єкти порівняння, житлові будинки садибного типу приблизно однакового стану, з подібними технічними та фізичними характеристиками, котрі заявлені (запропоновані) до продажу в період що співпадає з датою оцінки. Ціни запропонованих об'єктів, аналізуються та коригуються у відповідності з відмінностями, між об'єктом-порівняння та об'єктом, що оцінюється.

$$В_{об.} = В_{од. ап.} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K_n, де$$

$В_{об.}$ - вартість оцінюваного об'єкту;

$В_{од. ап.}$ - ціна об'єкта-порівняння;

$K1... K_n$ – коригуючі коефіцієнти, що визначаються оцінювачем методом порівняння та аналізу впливу на вартість тих чи інших переваг чи недоліків порівнюваного об'єкта.

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

Оцінювачем було проведено збір інформації та її статистична обробка по купівлі-продажу житлової нерухомості в м. Лебедин. При зборі інформації по продажу подібних об'єктів було використано дані по пропозиції нерухомого майна, що належить громадянам. Отримані вихідні дані мають своє відображення на сайтах агентств нерухомості і заслуговують на довіру.

Для розрахунку вартості об'єкта оцінки оцінювач відібрав об'єкти, що в більшій мірі відповідають ринковим умовам продажу, близькі за потенційними функціональними характеристиками та технічним станом. Об'єкти, обрані до порівняння, пропонуються до продажу за ринковими умовами у 2020 році.

№ об'єкта п/п	Назва об'єкта	Місце знаходження	Характеристика об'єктів-порівняння	Загальна площа житлового будинку, м ²	Дата продажу (пропозиції)	Ціна продажу, (пропозиції) грн.	Джерело інформації
1	Житловий будинок з господарськими будівлями та спорудами	м.Лебедин, вул. Польова, 13, м.Лебедин, наближена до периферії частина міста	Садібний будинок разом із земельною ділянкою 0,15 га. В будинку 3 кімнати, кухня, веранда, санвузол. Будинок газифікований, є вода. Господарчі будівлі. Стан задовільний.	64,0	Ринкова вартість 01.2020 р.	195982 грн. 3062,22 грн./м ² Пропозиція.	https://www.olx.ua т. 380956477629
2	Житловий будинок з господарськими будівлями та спорудами	м.Лебедин, вул. Довгальовка, серединна частина міста	Добротний газифікований будинок з ремонтом, 4 кімнати. Санвузол. Господарчі будівлі, у дворі скважина. інтернет	69,0	Ринкова вартість 01.2020 р.	367092 грн. 5320,17 грн./м ² Пропозиція, можливість торгу	https://www.olx.ua т. 096П74284
3	Житловий будинок з господарськими будівлями та спорудами	м. Лебедин, серединна частина міста	Газифікований будинок з ремонтом, 6 кімнат. Санвузол. Господарчі будівлі, у дворі скважина. Інтернет	260,0	Ринкова вартість 01.2020 р.	1101515 грн. 4236,60 грн./м ² Пропозиція, можливість торгу	https://www.olx.ua т. 380665827854
4	Житловий будинок з господарськими будівлями та спорудами	м.Лебедин, серединна частина міста	Газифікований будинок з ремонтом, 7 кімнат. Санвузол. Господарчі будівлі, у дворі свердловина. Інтернет	115,0	Ринкова вартість 01.2020 р.	489610 грн. 4257,47 грн./м ² Пропозиція, можливість торгу	https://www.olx.ua т. 380954353371
5	Житловий будинок з господарськими будівлями та спорудами	м.Лебедин, наближена до периферії частина міста	Газифікований будинок з ремонтом, 4 кімнат. Санвузол, водопостачання. Господарчі будівлі. Інтернет	73,0	Ринкова вартість 01.2020 р.	293974 грн. 4027,04 грн./м ² Пропозиція, можливість торгу	https://www.olx.ua т. 380994096181

Визначення корегуючих коефіцієнтів

K1 - Умови продажу. Умови продажу (вид вартості). Коригування на умови продажу відображає відмінність цін пропозиції від цін реальних угод купівлі продажу подібних об'єктів (процент знижки на уторгування в середньому становить 10–30 %). В даному випадку об'єкти порівняння №2-4 пропонуються до продажу з можливістю торгу, застосовуємо коригування на рівні 5%. $K1_{(2,3,4)} = 0,95$, об'єкти порівняння №№1,5 не передбачають торгу, $K1_{(1,5)} = 1,0$.

K2 - Коригування на дату продажу. Об'єкти – порівняння пропонуються до продажу в січні-лютому 2020 року. Під час телефонного опитування з'ясовано, що дані оголошення зберігають свою актуальність на дату оцінки. $K2_{(1-5)} = 1,0$.

K3 - Місцезнаходження. В даному випадку порівнювані об'єкти знаходяться в м. Лебедин. При визначенні поправочного коефіцієнта враховується віддаленість від центру міста. Об'єкти порівняння №1 та №5 мають, подібне місце розташування з об'єктом оцінки. $K3_{(1,5)} = 1,0$. Житлові будинки №№2,3,4 розташовані в серединній частині міста, їх місцезнаходження дещо краще, $K3_{(2,3,4)} = 0,95$.

K4 - Інженерна забезпеченість. В даному випадку співставлявані об'єкти порівнюються по наявності інженерних комунікацій та яким чином вони впливають на оцінку об'єкта. Об'єкт оцінки, за умови завершення будівництва, має бути забезпечений необхідними інженерними мережами та комунікаціями, подібно до об'єктів порівняння №№1,2,3,4,5, $K4_{(1,2,3,4,5)} = 1,0$.

K5 - Фізичний стан. Стан в якому знаходиться об'єкт купівлі-продажу безпосередньо впливає на його ціну. Визначення даного коефіцієнта ґрунтується на співставленні загальних характеристик технічного та фізичного стан, доцільності чи необхідності проведення тієї чи іншої категорії ремонтних робіт порівнюваних об'єктів: об'єкт порівняння №2 та об'єкт оцінки за умови завершення будівництва припускається будуть подібними $K5_{(2)} = 1,0$. Решта порівнюваних об'єктів мають задовільний експлуатаційний стан, але відрізняються від щойно відремонтованого стану, їх накопичений знос сягає на рівні 20 -30%. Натомість знос відремонтованих чи свіжо збудованих об'єктів коливається від 5 до

10%. $K5_{(1,3,4,5)} = 1,1$.

K6 – Наявність господарських будівель і споруд. В залежності від наявності (відсутності) додаткових господарських будівель і споруд, як то гараж, басейн і т. ін. в межах присадибної ділянки вартість житлового будинку також може підвищуватись чи знижуватися. В даному випадку, оцінювач припускає, що до складу оцінюваного домоволодіння подібно до порівнюваних об'єктів входять допоміжні господарська будівлі і споруди $K6_{(1,2,3,4,5)} = 1,0$.

Розрахунок вартості об'єкта за умови завершення будівництва методом аналогів продажів

Таблиця 4

Показники	Оцінюваний об'єкт житловий будинок садибного типу	Об'єкти - порівняння				
		№1 житловий будинок садибного типу	№1 житловий будинок садибного типу	№3 житловий будинок садибного типу	№4 житловий будинок садибного типу	№5 житловий будинок садибного типу
Ціна продажу (пропозиції), грн.		195982,00	367092,00	1101515,00	489610,00	293974,00
Загальна площа житлового будинку, м ²	175,5	64,0	69,0	260,0	115,0	73,0
Ціна продажу 1 м ² , грн.		3062,22	5320,17	4236,60	4257,47	4027,04
Умови продажу	Ринкові	Ринкові. Ціна пропозиції, без торгу	Ринкові. Ціна пропозиції, торг	Ринкові. Ціна пропозиції, торг	Ринкові. Ціна пропозиції, торг	Ринкові. Ціна пропозиції, без торгу
Коригування K1		1,0	0,95	0,95	0,95	1,0
Скоригована ціна		3062,2	5054,2	4024,8	4044,6	4027,0
Коригування на дату продажу	січень 2020 року	січень 2020 року	січень 2020 року	січень 2020 року	січень 2020 року	січень 2020 року
Коригування K2		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скоригована ціна		3062,2	5054,2	4024,8	4044,6	4027,0
Місце знаходження	м. Лебеин, периферія	м. Лебеин, периферія	м. Лебеин, середина	м. Лебеин, середина	м. Лебеин, середина	м. Лебеин, периферія
Коригування K3		1,0	0,95	0,95	0,95	1,0
Скоригована ціна		3062,2	4801,4	3823,5	3842,4	4027,0
Інженерна забезпеченість	за умови завершення будівництва електропостачання, водопостачання, газопостачання, опалення	електропостачання, пічне та газове опалення, газопостачання, водопостачання	електропостачання, пічне та газове опалення, газопостачання, водопостачання	електропостачання, пічне та газове опалення, газопостачання, водопостачання	електропостачання, пічне та газове опалення, газопостачання, водопостачання	електропостачання, пічне та газове опалення, газопостачання, водопостачання
Коригування K4		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скоригована ціна		3062,2	4801,4	3823,5	3842,4	4027,0
Фізичний стан	за умови завершення будівництва добрий, майже новий	задовільний	подібний, свіжий ремонт	задовільний	задовільний	задовільний
Коригування K5		1,1	1,0	1,1	1,1	1,1
Скоригована ціна		3368,4	4801,4	4205,9	4226,6	4429,7
Наявність господарських будівель і споруд	за умови завершення будівництва підсобні господарські будівлі і споруди	підсобні господарські будівлі і споруди	підсобні господарські будівлі і споруди	підсобні господарські будівлі і споруди	підсобні господарські будівлі і споруди	підсобні господарські будівлі і споруди
Коригування K6		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скоригована ціна		3368,4	4801,4	4205,9	4226,6	4429,7
Визначення вартості об'єкта, як медіани скоригованих значень		3368,4 4205,9 4226,6 4429,7 4801,4				

Як видно з розрахунків приведені значення вартості одиничного показника об'єктів-порівняння знаходяться в діапазоні **3368,4 – 4801,4 грн./м²**. В даному випадку оцінювач вважає за доцільне, визначити остаточне значення вартості об'єкта, як медіанного скоригованих значень, тобто **4226,6 грн./м²**.

За даних умов, присадибна земельна ділянка для оцінюваного об'єкта, відповідно земельного законодавства, може набуватися у власність на безоплатній основі, в межах норми безоплатної передачі (для міст – 0,10 га).

Таким чином, ринкова вартість об'єкта оцінки за умови завершення будівництва разом із земельною складовою склала:

$$B_{об.} = 4226,6 \times 175,5 = 741768,3 \text{ (грн.)} \approx 741770,0 \text{ (грн.)}$$

Отже:

Ринкова вартість об'єкта незавершеного будівництва садибного житлового будинку загальною площею 175,5 м² з господарськими будівлями та спорудами за умови завершення будівництва (100% будівельної готовності), що знаходиться за адресою: Сумська область, м.Лебедин, вул.Молодіжна, 22, станом на дату оцінки, визначена за порівняльним підходом заокруглено склала:

741770,0

(сімсот сорок одна тисяча сімсот сімдесят) гривень

8.2. Розрахунок відновної вартості (вартості заміщення) житлового будинку за умови завершення будівництва та витрат на завершення будівництва

Даний підхід ґрунтується на тому припущенні, що вартість об'єкта незавершеного будівництва не перевищує витрат по відтворенню його наявних конструктивних елементів, тобто залишкову вартість заміщення (відтворення), в цінах, що діють на час оцінки.

Вихідною інформацією для визначення вартості нерухомості за витратним методом є базисна вартість одного кубічного або квадратного метра оцінюваного об'єкта, початкова балансова вартість, або, при наявності кошторисної документації, його кошторисна вартість.

В даному випадку відсутності будь-якої проектно-кошторисної документації на оцінюваний об'єкт, повна кошторисна вартість об'єкту визначається із застосуванням укрупнених кошторисних норм і преіскурантів, зокрема даних Збірника укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків будівель та споруд та «Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва» затвердженого спільним наказом ФДМУ державним комітетом України з питань житлово-комунального господарства від 23.12.2004 №2929/227 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18.01.2015 № 54/10334.

В даному випадку вартість відтворення (заміщення) житлового садибного будинку при 100% готовності визначається за формулою:

$$B_v = B_{2003} \times K_{2020},$$

де:

Таблиця 5

B_v	Вартість заміщення об'єкту нерухомості в цінах, на дату оцінки, грн. (розрахунково)
B_{2003}	Вартість відтворення конструктивних елементів і видів робіт за розрахунком на відповідну одиницю виміру в цінах станом на 01.01.2003 року, грн.
$K_{2020} = 9,76$	Коефіцієнт переведення з цін 2003 в ціни 2020 (станом на 01.01.2020); (Листи Мінрегіонбуду №7/15.3/3089-20 від 24.02.2020, № 7/15.3/10900-18 від 17.10.2018).
$K_{гот}(A-1) = 0,36$ $K_{гот}(B) = 0,49$	Коефіцієнт будівельної готовності об'єкту, визначений виходячи з кошторисної вартості фактично виконаних будівельно-монтажних робіт, на основі їх огляду та обмірів в натурі або виконавчої документації (табл. 2, 2.1 звіту).

Вартість відтворення (заміщення) одноповерхового житлового будинку та будівлі сараю (відновна вартість будівлі) – B_{2003} розраховується станом на 01.01.2003 на основі відповідної одиниці об'єму конструкції 1м³ об'єкта-аналога, за формулою:

$$B_{2003} = (B_a \times K_p \times V), \text{ де}$$

Таблиця 6

$V_{(A-1)} = 560,0$	Будівельний об'єм складової об'єкту оцінки (житлового будинку (А-1)), м ³ , (п. 6.3. Звіту).
$V_{(B)} = 170,0$	Будівельний об'єм складової об'єкту оцінки (господарської будівлі (Б)), м ³ , (п. 6.3. Звіту).
$B_a = 249,83$	Вартість відтворення одиничного показника будівельного аналога в цінах станом на 01.01.2003 року, грн./м ³ вкл. ПДВ. Функціональний аналог - «Одноповерховий цегляний житловий будинок» тип 1-2 (3), табл. 1-2.1 Збірника укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд.

$B_a = 204,45$	Вартість відтворення одиничного показника будівельного аналога в цінах станом на 01.01.2003 року, грн./м ³ вкл. ПДВ. Функціональний аналог - «Сарай цегляний» тип №6-28 (125), табл. 6-28 Збірника укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд.
$K_p = 0,76$	Регіональний коефіцієнт, що визначається на основі співставлення показника опосередкованої вартості житла в Україні в цілому встановленого Мінрегіонбудом України станом на 01.01.2020 р. та ціни пропозиції квартир в новобудовах м. Суми (п.6.8). В нашому випадку $K_p = 9500 : 12572 = 0,76$, де 12572 і 9500 – показники опосередкованої вартості по Україні та усереднена ціна пропозиції від забудовників на дату оцінки в грн./м ² загальної площі квартир

Отже відновна вартість (вартість заміщення) завершеного будівництва одноповерхового житлового будинку із господарською будівлею з врахуванням податку на додану вартість – B_{a2003} , станом на 01.01.2003 складала:

Житловий будинок (А-1)	$B_{a2003} = (B_a \times V_k) = 249,83 \times 0,76 \times 560,0 = 106327,64$ (грн.)
Господарська будівля (Б)	$B_{a2003} = (B_a \times V_k) = 204,45 \times 0,76 \times 170,0 = 26414,94$ (грн.)

Відновна вартість (вартість заміщення) завершеного будівництва одноповерхового житлового будинку із господарською будівлею без врахуванням податку на додану вартість – B_a , станом на 31.01.2020 р. становить:

Складові об'єкта оцінки	$B_s = B_{a2003} \times K_{2020} : 1,2$
Житловий будинок (літ.А-1)	$B_s = 106327,64 \times 9,76 = 1037757,7 : 1,2 \approx 864800,0$ (грн.)
Господарська будівля (літ.Б)	$B_s = 26414,94 \times 9,76 = 257809,81 : 1,2 \approx 214840,0$ (грн.)
РАЗОМ	1079640,0 грн.

Визначаємо ступінь будівельної готовності (п.6.4) у вартісному показнику
- Житлового будинку(А-1) – 36,3 % - Господарська будівля (Б) – 49,46 %.

Складові об'єкта оцінки	$B_{гб} = B_s \times K_{гб}$
Житловий будинок (літ.А-1)	$B_{гб} = 864800,0 \times 36,3\% \approx 313920,0$ (грн.)
Господарська будівля (літ.Б)	$B_{гб} = 214840,0 \times 49,46\% \approx 106260,0$ (грн.)
РАЗОМ	420180,0 (грн.)

Тобто, враховуючи визначену вартість будівельної готовності, визначаємо вартість будівельних робіт по завершенню будівництва житлового будинку садибного типу:

Складові об'єкта оцінки	$B_{бр} = B_s - B_{гб}$
Житловий будинок (літ.А-1)	$B_{бр} = 864800,0 - 313920,0 \approx 550880,00$ (грн.)
Господарська будівля (літ.Б)	$B_{бр} = 214840,0 - 106260,0 \approx 108580,00$ (грн.)
РАЗОМ	659460,0 (грн.)

Таким чином, ринкову вартість об'єкту незавершеного будівництва можна визначити як різницю між ринковою вартістю об'єкта за умови 100% завершення будівництва разом із земельною складовою та вартістю необхідних будівельних робіт по завершенню будівництва. Враховуючи вищевизначене, ринкова вартість об'єкта незавершеного будівництва житлового будинку складала:

$$741770,0 - 659460,0 \approx 82300,0 \text{ (грн.)}$$

Таким чином, ринкова вартість об'єкта незавершеного будівництва – одноповерхового житлового будинку, що знаходиться за адресою: Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22, без врахування ПДВ складала:

82300,00

(вісімдесят дві тисячі триста) гривень 00 копійок.

9. ВИЗНАЧЕННЯ ПІДСУМКОВОГО ЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ, ІНТЕРПРЕТАЦІЯ РЕЗУЛЬТАТІВ

В основі узгодження результатів оцінки лежить процедура обґрунтування остаточного судження щодо досягнення кінцевої мети оцінки.

Відповідно до договору від 25.02.2020 №34-ПР, укладеного між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (Замовник) та Суб'єктом оціночної

діяльності фізичною особою-підприємцем Бондаренком Віктором Івановичем (Виконавець) проведена оцінка *об'єкта незавершеного будівництва – житлового будинку, за адресою: Сумська область, м.Лебедин, вул.Молодіжна, 22 (балансоутримувач – відсутній).*

Мета оцінки – приватизація шляхом продажу на аукціоні.

Форма власності – державна власність.

База оцінки – ринкова

Вид вартості – ринкова вартість нерухомості.

Найбільш ефективне використання об'єкта оцінки – добудова під житлове використання.

Серед всіх відомих методичних підходів оцінки застосування порівняльного підходу приводить до результату, що є найбільш безпосереднім показником ринкової вартості. Розрахунки вартості об'єкта оцінки за порівняльним підходом базуються на аналізі даних по пропозиції об'єктів до продажу, які схожі за призначенням, станом, але відрізняються за територіальними економічними умовами місцезнаходження. Інформація, використана при застосуванні порівняльного підходу, має офіційне підтвердження та відображає ціни пропозиції до продажу житлової нерухомості.

Відповідно до п.22 Національного стандарту №1, якщо умови угод щодо спеціалізованого майна, для укладання яких проводиться оцінка, відповідають вимогам, які висуваються для визначення ринкової вартості, то залишкова вартість заміщення (відновлення) може дорівнювати їх *ринковій вартості*.

В даному випадку, розрахунки вартості об'єкту оцінки за умови (станом) 100 % завершення будівництва, здійснені за двома методичними підходами: порівняльним та витратним. В результаті розрахунків отримані наступні показники вартості:

Ринкова вартість житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями і спорудами – 741770 грн.

Вартість заміщення (відтворення) житлового будинку садибного типу з господарськими будівлями і спорудами – 1079640 грн.

Вартість робіт по завершенню будівництва об'єкта оцінки визначена з урахуванням ступені готовності його складових, як частка відновної вартості (вартості заміщення) будівництва відсутніх конструктивних елементів та будівельних конструкцій садибного житлового будинку - 659460 грн.

Як бачимо, в силу наявності зовнішнього зносу притаманного об'єктам нерухомості даного регіону, вартість будівництва значно перевищує вартість продажу об'єктів нерухомості на вторинному ринку.

Прийнявши до уваги той факт, що потенційний покупець об'єкта незавершеного будівництва не заплатить суму вищу ніж вартість аналогічного за своїми характеристиками об'єкта на вторинному ринку з урахуванням капіталовкладень в завершення будівництва та приведення об'єкта в експлуатаційний стан, оцінювач припускає, що саме ринкова вартість завершеного будівництва садибного житлового будинку, розрахована порівняльним методичним підходом, зменшена на вартість витрат на завершення будівництва і є вартістю, що може слугувати початковою вартістю продажу на аукціоні.

Доходний методичний підхід в даній роботі не застосовувалися.

Таким чином:

Ринкова вартість об'єкта незавершеного будівництва – житлового будинку, за адресою: Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22 (балансоутримувач – відсутній)

без врахування ПДВ, склала:

82300,00

(вісімдесят дві тисячі триста) гривень 00 копійок.

Оцінювач:

Суб'єкт оціночної діяльності



М.П.

В.І. Бондаренко

В.І. Бондаренко

ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінка Об'єкта оцінки виконана на підставі Договору про надання послуг з оцінки об'єкта приватизації від 25.02.2020 №34-ПР, укладеного між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (Замовник) та Суб'єктом оціночної діяльності фізичною особою-підприємцем Бондаренком Віктором Івановичем (Виконавець).

Повноваження та компетенція Суб'єкта оціночної діяльності засвідчується Свідомством про державну реєстрацію ФОП реєстраційний №:26100170000000451 виданим 11.01.2001; Сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності від 02.12.2019 №932/19, виданим ФДМУ; Кваліфікаційним свідоцтвом оцінювача від 12.12.1998 №1213, виданим ФДМУ та Міжнародним інститутом бізнесу; Свідомством ФДМУ про реєстрацію оцінювача в Державному реєстрі оцінювачів від 21.11.2007 №6028, Посвідченням про підвищення кваліфікації МФ №6266-ПК від 14.11.2018 за напрямком «Оцінка об'єктів у матеріальній формі», виданим ФДМУ та МІБ.

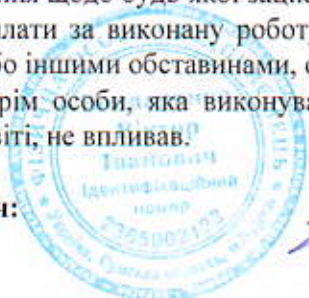
Оцінка виконана на основі діючих нормативно-правових актів України, що регулюють сферу професійної діяльності оцінювачів: Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 №2658-III, Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 №1378-IV, Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 №1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224), Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 11.12.2003, «Методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації» затверджених спільним наказом Фонду державного майна України, Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 14.09.1995 №1175/189, «Про внесення змін і доповнень до методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації, затверджених наказом Фонду державного майна та Мінбудахітектури України від 03.12.1993 №538/214», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09.10.1995 за №365/901, Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440, Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004, та інших нормативно-правових актів з оцінки майна.

Під час проведення робіт з оцінки даного об'єкта, оцінювачем проведено особистий огляд об'єкта оцінки з метою встановлення особливостей та визначення технічного стану конструктивних елементів, фотографування елементів та частин об'єкту. Технічна документація, що послужила вихідними даними була надана Замовником оцінки, дані про стан ринку нерухомості, економічні фактори – зібрані і проаналізовані оцінювачем. Для перевірки об'єктивності результатів оцінки використовувалась інформація з незалежних джерел, офіційних статистичних довідників, матеріалів відкритих публікацій і видань.

Також слід відмітити, що:

- Оцінювач працював за умови, що всі документи й дані, отримані ним, достовірні.
- Відповідальність за достовірність вихідної інформації для проведення незалежної оцінки несе Замовник.
- Оцінювач не несе відповідальності за достовірність титулу власності на об'єкт оцінки в зв'язку з тим, що він не проводив юридичної та правової експертизи прав власності на оцінюване майно.
- Оцінювач не несе відповідальності за виявлені в подальшому невидимі дефекти та пошкодження об'єкта оцінки тому, що технічна експертиза об'єкта не проводилася.
- Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і всіх висновків щодо об'єкта оцінки. Інформація, отримана з інших джерел, вважається правдивою, але Оцінювач ні в якому вигляді не гарантує її достовірності. Замовник має право посилається на висновки, що викладені в даному Звіті, й використовувати його суворо за вказаною метою, не розголошуючи методи оцінки.
- У оцінювача не має специфічних поточних та очікуваних інтересів в об'єкті, що є предметом даної незалежної оцінки, а також особистої заінтересованості в результатах оцінки та будь-якого упередження щодо будь-якої зацікавленої сторони.
- Розмір оплати за виконану роботу ніяким чином не пов'язаний із розміром вартості оцінюваного об'єкта або іншими обставинами, окрім виконання роботи за договором оцінки.
- Ніхто, окрім особи, яка виконувала даний Звіт, на думки, міркування та висновки, викладені в даному Звіті, не впливав.

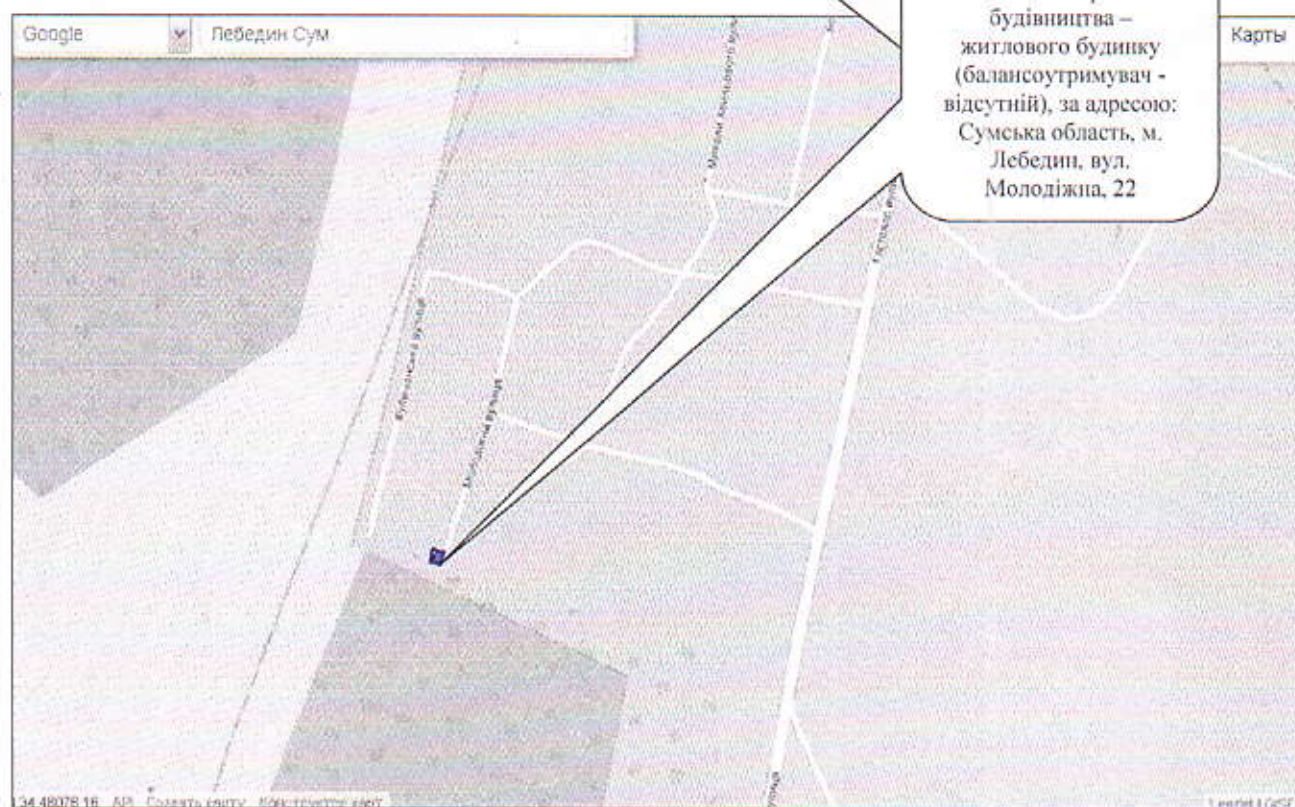
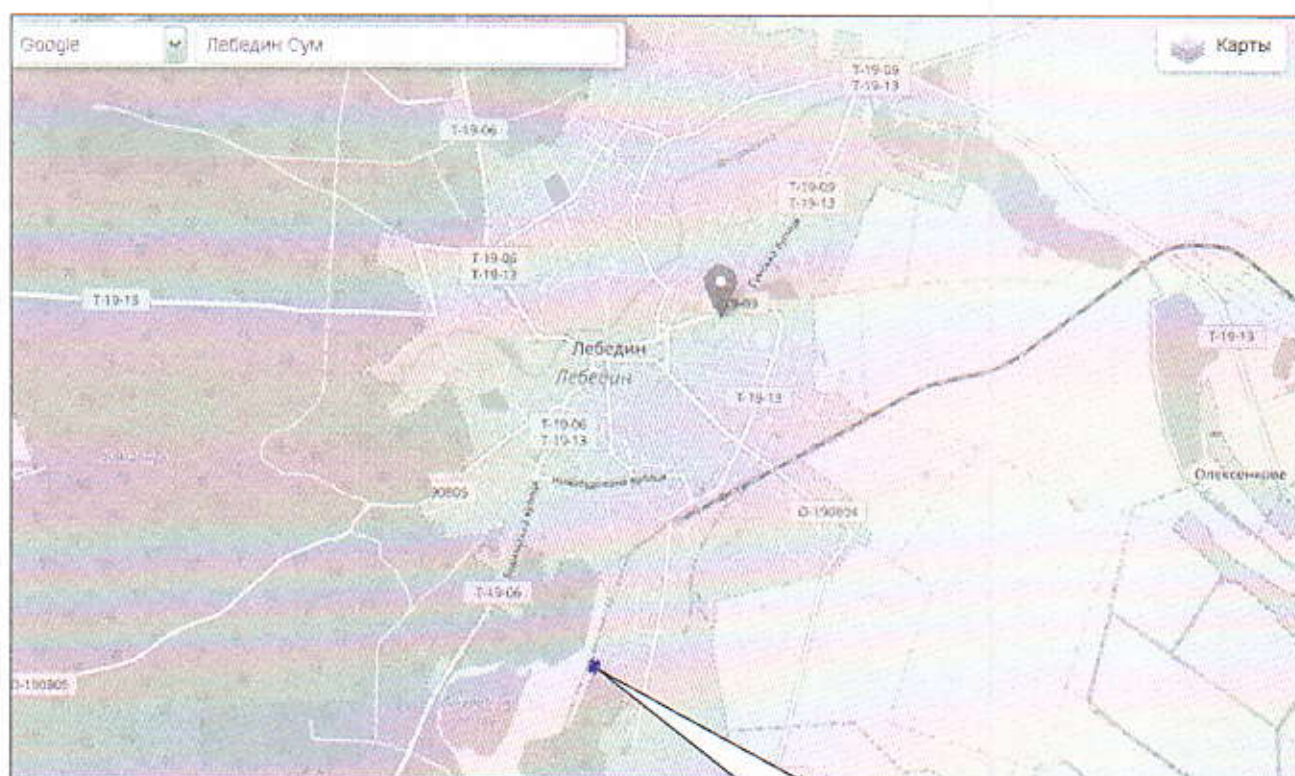
Оцінювач:



В.І.Бондаренко

ДОДАТКИ

Ситуаційний план
місця розташування об'єкта оцінки в межах м. Лебедин



Загальний вигляд об'єкта оцінки – об'єкту незавершеного будівництва – житлового будинку (балансоутримувач відсутній), за адресою: Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22

ОНБ – житловий будинок (А-І)



Загальний вигляд об'єкта оцінки – об'єкту незавершеного будівництва – житлового будинку (балансоутримувач відсутній), за адресою: Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22

ОНБ – житловий будинок (А-І)



Загальний вигляд об'єкта оцінки – об'єкту незавершеного будівництва – житлового будинку (балансоутримувач відсутній), за адресою: Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22

ОНБ – господарська будівля (Б)



ВИТЯГ

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

Індексний номер витягу: 110072816
Дата, час формування: 09.01.2018 09:13:38
Витяг сформовано: Приходько Ірина Миколаївна, Центр надання адміністративних послуг у м. Суми, Сумська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 26183006, дата і час реєстрації заяви: 04.01.2018 15:01:27, заявник: Дрозд Ігор Вікторович (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1457570659000
Об'єкт нерухомого майна: незавершене будівництво житлового будинку, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 175.5, Опис: Ступінь готовності 15,4%
Адреса: Сумська обл., м. Лебедин, вулиця Молодіжна, земельна ділянка 22
Додаткові відомості: А-І; ступінь готовності 15,4%

Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна

Складова частина об'єкта нерухомого майна: незавершене будівництво сараю
Додаткові відомості: Б; ступінь готовності 30%

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності: 24315941

Дата, час державної реєстрації: 04.01.2018 15:01:27

Державний реєстратор: Приходько Ірина Миколаївна, Центр надання адміністративних послуг у м. Суми, Сумська обл.

Підстава виникнення права власності: відомості з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо державного майна, серія та номер: 10-15-17035, виданий 04.09.2017, видавник: Фонд державного майна України

Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 39127951 від 09.01.2018 08:59:45, Приходько Ірина Миколаївна, Центр надання адміністративних послуг у м. Суми, Сумська обл.

Форма власності: державна

Розмір частки: 1



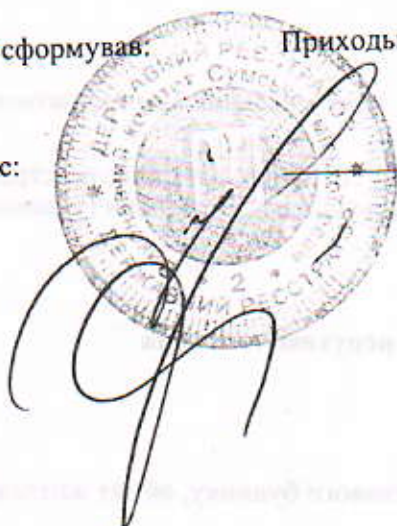
Власники:

ДЕРЖАВА В ОСОБІ РЕГІОНАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ
ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ПО СУМСЬКІЙ ОБЛАСТІ, код
ЄДРПОУ: 21124686, країна реєстрації: Україна

Витяг сформував:

Приходько І.М.

Підпис:



МП





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

28.12.2019

Київ

№ 1544

*Про затвердження переліків об'єктів
малої приватизації, що підлягають
приватизації в 2020 році*

Відповідно до законів України «Про Фонд державного майна України»,
«Про приватизацію державного і комунального майна»

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити переліки об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації в 2020 році, згідно з додатками:

1) Перелік державних пакетів акцій (часток) господарських товариств та інших господарських організацій і підприємств, заснованих на базі об'єднання майна різних форм власності, що підлягають приватизації в 2020 році (додаток 1);

2) Перелік єдиних майнових комплексів державних підприємств і їх структурних підрозділів, у тому числі тих, що передані в оренду, які підлягають приватизації в 2020 році (додаток 2);

3) Перелік окремого майна, що підлягає приватизації в 2020 році (додаток 3);

4) Перелік об'єктів незавершеного будівництва, законсервованих об'єктів, що підлягають приватизації в 2020 році (додаток 4);

5) Перелік об'єктів соціально-культурного призначення, що підлягають приватизації в 2020 році (додаток 5).

2. Продовжити приватизацію об'єктів малої приватизації, що підлягали приватизації в 2018 – 2019 роках відповідно до наказів Фонду державного майна України від 27 березня 2018 року № 447 «Про затвердження переліків об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації в 2018 році» (із змінами) та від 27 грудня 2018 року № 1637 «Про затвердження переліків об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації в 2019 році» (із змінами)», згідно з додатками:

1) Перелік державних пакетів акцій (часток) господарських товариств та інших господарських організацій і підприємств, заснованих на базі об'єднання майна різних форм власності, приватизацію яких розпочато в 2018-2019 роках (додаток 6);

2) Перелік єдиних майнових комплексів державних підприємств і їх структурних підрозділів, у тому числі тих, що передані в оренду, приватизацію яких розпочато в 2018-2019 роках (додаток 7);

3) Перелік окремого майна, приватизацію якого розпочато в 2018-2019 роках (додаток 8);

4) Перелік об'єктів незавершеного будівництва, законсервованих об'єктів, приватизацію яких розпочато в 2018-2019 роках (додаток 9);

5) Перелік об'єктів соціально-культурного призначення, приватизацію яких розпочато в 2018-2019 роках (додаток 10);

6) Перелік інших об'єктів, приватизацію яких розпочато в 2019 році (додаток 11).

3. Управлінню підготовки до приватизації Департаменту приватизації та розпорядження державним майном, Управлінню продажу об'єктів малої приватизації Департаменту приватизації та розпорядження державним майном, регіональним відділенням Фонду державного майна України забезпечити:

1) прийняття рішення про приватизацію об'єктів, включених до переліків, затверджених пунктом 1 цього наказу, у строк, що не перевищує 30 днів з дня видання цього наказу;

2) здійснення заходів з приватизації об'єктів малої приватизації, включених до додатків 1 – 11 цього наказу;

3) надання Управлінню формування переліків об'єктів приватизації Департаменту приватизації та розпорядження державним майном щомісяця до 1 числа, що настає за звітним місяцем, інформації щодо здійснених заходів з підготовки до приватизації об'єктів, включених до додатків 1 – 11 цього наказу.

4. Начальникам регіональних відділень Фонду державного майна України постійно здійснювати заходи щодо виявлення додаткових об'єктів та надавати пропозиції щодо їх включення до відповідних переліків об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації в 2020 році.

5. З моменту набрання чинності цим наказом визнати такими, що втратили чинність, накази державних органів приватизації з питань, що стосуються включення об'єктів державної власності до відповідних переліків, що підлягають приватизації (внесення змін до них), підготовки до продажу та організації їх продажу щодо об'єктів, зазначених у пункті 1 цього наказу.

6. Департаменту приватизації та розпорядження державним майном забезпечити передачу відповідним структурним підрозділам Фонду державного майна України переліків об'єктів малої приватизації, зазначених у пунктах 1, 2 цього наказу, для оприлюднення на офіційному вебсайті Фонду державного майна України та опублікування у виданні державного органу приватизації.

7. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Голова Фонду



Дмитро СЕННИЧЕНКО

**Перелік об'єктів незавершеного будівництва, законсервованих об'єктів,
приватизацію яких розпочато в 2018 - 2019 роках**

Назва об'єкта	Адреса об'єкта	Назва балансоутримувача або зберігача, код за ЄДРПОУ	Орган управління
1	2	3	4
Регіональне відділення Фонду по Вінницькій та Хмельницькій областях			
Дитячий садок	Вінницька обл., Немирівський р-н, с. Нові Обиходи, вул. Мельника, 39 а	Департамент будівництва, містобудування та архітектури Вінницької облдержадміністрації, код за ЄДРПОУ 39578073	Вінницька обласна державна адміністрація
Тракторний стан (у складі: ремонтна майстерня літ. 3; кузня літ. Й; склад літ. І)	Вінницька обл., Літинський р-н, с. Петрик, пров. Центральний, б/н	відсутній	Міністерство аграрної політики та продовольства України
Підстанція роторного комплексу	Вінницька обл., Козятинський р-н, смт. Глухівці, вул. Кар'єрна, 50	відсутній	відсутній
Садина № 11 квартал № 14	Вінницька обл., Немирівський р-н, с. Нові Обиходи, вул. Мельника, 66	Департамент будівництва Вінницької обласної державної адміністрації, код за ЄДРПОУ 39578073	Вінницька обласна державна адміністрація
Садина №-12 квартал № 14	Вінницька обл., Немирівський р-н, с. Нові Обиходи, вул. Мельника, 64	Департамент будівництва Вінницької обласної державної адміністрації, код за ЄДРПОУ 39578073	Вінницька обласна державна адміністрація
Садина № 13 квартал 14	Вінницька обл., Немирівський р-н, с. Нові Обиходи, вул. Мельника, 62	Департамент будівництва, містобудування та архітектури Вінницької обласної державної адміністрації, код за ЄДРПОУ 39578073	Вінницька обласна державна адміністрація
Лікєро-горілочний завод	Хмельницька обл., м. Кам'янець- Подільський, вул. Руслана Коношенка, 74 а	ДП спиртової та лікєро- горілочної промисловості «Укрспирт», код за ЄДРПОУ 37199618	Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України
Магазин та оздоровчий центр (літ. А-1)	Хмельницька обл., Кам'янець-Подільський р-н, с. Довжок, вул. Унявко, 1	ДП спиртової та лікєро- горілочної промисловості «Укрспирт», код за ЄДРПОУ 37199618	Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України
Солодове відділення (літ. Г)	Хмельницька обл., Кам'янець-Подільський р-н, с. Довжок, вул. Унявко, 1	ДП спиртової та лікєро- горілочної промисловості «Укрспирт», код за ЄДРПОУ 37199618	Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України
Комплекс будівель (адмінбудинок, котельня, гараж)	Хмельницька обл., Хмельницький р-н, с. Лісові Гринівці, вул. Лісова, 46	ДП «Хмельницьке лісомисливське господарство», код за ЄДРПОУ 33285303	Державне агентство лісових ресурсів України

Газопровід високого тиску для газифікації населених пунктів зони НЕС Первомайського району	Миколаївська обл, Первомайський район	Управління капітального будівництва Миколаївської облдержадміністрації, код за ЄДРПОУ 04013962	Миколаївська обласна державна адміністрація
--	--	--	---

Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях

Спортивний комплекс	Полтавська обл., Пирятинський р-н, с. Вікторія, вул. Центральна, 15А	ЗАТ «Пирятинська птахофабрика» - ліквідовано	Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях
Спортивний комплекс	Полтавська обл., Миргородський р-н, с. Петрівці, вул. Центральна, 1-А	ТОВ Агрофірма «Миргородська», код за ЄДРПОУ 36805165	Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях
Мікроцентр	Полтавська обл., Глобинський р-н, с. Сіренки, пров. Чкалова, 2а	ТОВ ІПК «Полтавазернопродукт», код за ЄДРПОУ 31059651	Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях
Одноквартирний житловий будинок № 1	Сумська обл., Сумський р-н, смт. Низи, вул. 30 років Перемоги, 17 А	відсутній	Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях
Житловий будинок	Сумська обл., Роменський р-н, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59	відсутній	Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях
Житловий будинок	Сумська обл., Роменський р-н, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 60	відсутній	Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях
Житловий будинок	Сумська обл., Роменський р-н, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 61	відсутній	Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях
Очисні споруди Височанського заводу продтоварів	Сумська обл., Охтирський р-н, с. Веселий Гай, вул. Вишнева, 1/4	відсутній	Міністерство аграрної політики та продовольства України
Металевий модуль	Сумська обл., м. Конотоп, вул. Ярківська, 2	відсутній	Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях
50-ти квартирний житловий будинок (II черга)	Сумська обл., м. Кролевець, вул. Воїнів-Інтернаціоналістів, 24А	відсутній	Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях
Шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою	м. Суми, вул. Березовий Гай, 9	Східне регіональне управління Державної прикордонної служби України, код за ЄДРПОУ 14321937	Державна прикордонна служба України
Житловий будинок	Сумська обл., Роменський р-н, Малобубнівська сільська рада, с. Бацмани, вул. Миру, 27 А	ПрАТ «Нове життя», код за ЄДРПОУ 13998980	відсутній
Корпус по виробництву побутових газових плит	Сумська обл., Ямпільський р-н, смт Свеса, вул. Заводська, 1	відсутній	Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях
Житловий будинок	Сумська обл., м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22	відсутній	Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
РЕГІОНАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ ПО ПОЛТАВСЬКІЙ ТА СУМСЬКІЙ ОБЛАСТЯХ

НАКАЗ

21 січня 2020

м. Полтава

№ 96

**Про проведення інвентаризації
об'єкта малої приватизації**

Керуючись нормами Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», Положенням про інвентаризацію майна державних підприємств, що приватизуються (корпоратизуються), а також майна державних підприємств та організацій, яке передається в оренду (повертається після закінчення строку дії договору оренди або його розірвання), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 02.03.1993 №158 (із змінами), на виконання наказу Фонду державного майна України від 28.12.2019 №1574 "Про затвердження переліків об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації в 2020 році" та на підставі наказу Регіонального відділення Фонду державного майна України по Сумській області «Про прийняття рішення про приватизацію» від 24.04.2018 № 164 (із змінами) , враховуючи пропозицію виконавчого комітету Лебединської міської ради Сумської області (лист від 15.01.2020 № 02-13/56),

НАКАЗУЮ:

1. Визначити 31.01.2020 датою інвентаризації об'єкта незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22, балансоутримувач відсутній.

2. Створити інвентаризаційну комісію у складі:

Голова комісії: Білоброва Наталія - заступник начальника Управління – начальник відділу приватизації, управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області.

Члени комісії: Співакова Лілія – начальник відділу орендних відносин Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області;

Кліщенко Володимир – головний спеціаліст відділу приватизації, управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області;

Мороз Наталія - головний спеціаліст юридичного відділу;

Ковалевська Наталія – начальник відділу комунального майна і приватизації управління економічного розвитку і торгівлі виконавчого комітету Лебединської міської ради Сумської області.

3. Комісії провести інвентаризацію об'єкта незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22, станом на 31.01.2020.

Зведений акт інвентаризації надати на затвердження до регіонального відділення в термін до 15.02.2020.

*Головний спеціаліст
Кліщенко В.В.*
21.01.2020

4. Визначити 31.01.2020 датою оцінки об'єкта приватизації.

5. Відповідальність за виконання цього наказу покласти на голову інвентаризаційної комісії Білоброву Н. - заступника начальника Управління – начальника відділу приватизації, управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області.

6. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника начальника регіонального відділення - начальника Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Михайленка Д.

В. о. начальника

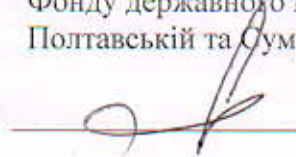


Дмитро МАТВІЄНКО



ЗАТВЕРДЖЕНО

В.о. начальника Регіонального відділення
Фонду державного майна України по
Полтавській та Сумській областях



Дмитро МАТВИЧЕНКО

10.02. 2020 р.

ЗВЕДЕНИЙ АКТ
інвентаризації майна

(Балансоутримувач відсутній)

складено 05 лютого 2020 року

м. Суми

Комісія Регіонального відділення Фонду державного майна України по Сумській області, створена наказом від 21.01.2020 № 96 "Про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації", у складі:

Голова комісії: Білоброва Наталія - заступник начальника Управління – начальник відділу приватизації, управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області.

Члени комісії: Співакова Лілія – начальник відділу орендних відносин Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області;

Кліщенко Володимир – головний спеціаліст відділу приватизації, управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області;

Мороз Наталія - головний спеціаліст юридичного відділу;

Ковалевська Наталія – начальник відділу комунального майна і приватизації управління економічного розвитку і торгівлі виконавчого комітету Лебединської міської ради Сумської області,

склала цей акт про те, що під час інвентаризації розглянуто первинні матеріали повної інвентаризації станом на 31.01.2020, які узагальнено в таблиці:

Найменування	Інвентарний номер	Фактична наявність		За даними бухгалтерського обліку		Кількість сторінок типової форми
		кількість, одиниць	вартість, гривень	кількість, одиниць	вартість, гривень	
об'єкт незавершеного будівництва - житловий будинок за адресою: Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22	-	1	-	-	-	2
Разом	-	1	-	-	-	2

Інвентаризаційною комісією встановлено нестачі (надлишки) на суму:

нематеріальні активи немає

основні засоби немає

капітальні інвестиції немає

інші необоротні матеріальні активи немає

запаси немає

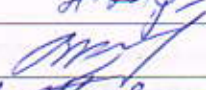
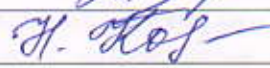
грошові кошти немає

інші активи немає

Нестачі (надлишки) зафіксовано у відповідних типових формах первинної облікової документації з інвентаризації (додаються) для врегулювання розбіжностей та стягнення суми нестач з винних осіб відповідно до законодавства.

Голова комісії

Члени комісії

	Н.БІЛОБРОВА
	Л.СПІВАКОВА
	Н.МОРОЗ
	В.КЛІЩЕНКО
	Н.КОВАЛЕВСЬКА

АКТ

обстеження будівельного майданчика і технічного стану

Об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок
Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22

складено 05 лютого 2020 року

м. Суми

Комісія Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях, створена наказом від 21.01.2020 №96 "Про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації", у складі:

Голова комісії: Білоброва Наталія - заступник начальника Управління – начальник відділу приватизації, управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області.

Члени комісії: Співакова Лілія – начальник відділу орендних відносин Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області;
Кліщенко Володимир – головний спеціаліст відділу приватизації, управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області;
Мороз Наталія - головний спеціаліст юридичного відділу;
Ковалевська Наталія – начальник відділу комунального майна і приватизації управління економічного розвитку і торгівлі виконавчого комітету Лебединської міської ради Сумської області.

склали цей акт про те, що нами проведено огляд будівельного майданчика і визначено технічний стан розташованого на ньому об'єкта незавершеного будівництва – житловий будинок, а також визначено відповідність виконаних у натурі будівельно-монтажних робіт, наявність установленого обладнання проектній документації. Під час обстеження встановлено таке:

Об'єктом огляду виступає об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок разом із підсобними господарськими будівлями. Під час приватизації об'єкт не увійшов до статутного капіталу ВАТ «Лебединський автотранс 15942». На даний час балансоутримувач відсутній.

Об'єкт знаходиться у периферійній зоні м. Лебедин, паралельно вулиці Молодіжній розташована вулиця Гастелло, по якій проходять приміські автобусні маршрути загального користування, що з'єднують об'єкт із центром міста. Поряд розташовані житлові будинки приватного сектору, школа і дитячий садок в 1000 метрах, магазин в 200 метрах, будинок офіцерів в 1000 метрах. До центра міста – 5,0 км, до залізничного вокзалу – 2,0 км, до автовокзалу – 5,0 км.

До складу об'єкта входять два об'єкта незавершеного будівництва, а саме:

1. Житловий будинок на дві квартири. Приміщення і планування однотипні. Кожна секція складається із трьох кімнат, кухні, санвузла, коридорів. Кожний блок складається з 8 приміщень, загальною площею – 84,2 кв.м. Конструктивні елементи складаються із залізобетонного стрічкового фундаменту, стіни та перегородки із керамічної повнотілої цегли. Дах, покрівля, перекриття, підлога, вікна, двері, інженерні мережі та комунікації – відсутні.

На верхній частині цегляної кладки та на поверхні стін наявні пошкодження: розтріскування та випадіння цеглин, вивітрювання розчину зі швів, сліди вологи та висоли. Перегородки мають тріщини на поверхні та глибокі в місцях приєднання до суміжних

конструкцій. На залізобетонних дверних і віконних перемичках помітні тріщини, що зумовлено руйнуванням структури в результаті вологості та сезонних перепадів температур (замороження – розмороження).

Відсутність замощення по периметру об'єкта призводить до надмірного поглинання талих та стічних вод, що зменшує несучу здатність основи.

Проростання суцільної хаотичної чагарникової рослинності, всередині та навкруги об'єкта, негативно впливає на структуру та цілісність кладки.

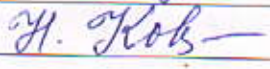
2. Господарська будівля. Виконано стрічковий фундамент із залізобетонних блоків, стіни та перегородки із керамічної повнотілої цегли. Підлога, дах, покрівля, вікна, двері та електрозабезпечення відсутні. При візуальному обстеженні встановлено, що фундамент знаходиться в задовільному стані. Враховуючи тривалий термін впливу негативних природно-кліматичних факторів, конструктиви стін та перегородок об'єкта незавершеного будівництва мають значні пошкодження: фундамент – тріщини в цоколі, випадіння цеглин, вивітрювання розчину з швів у цоколі; стіни – тріщини в перемичках і карнизах, послаблення цеглин, сліди вологи та висолів; перегородки – тріщини на поверхні, глибокі в місцях приєднання до суміжних конструкцій.

Площа земельної ділянки під забудову – 0,12 га. Роботи з консервації не виконувались, стан об'єкта задовільний.

На будівельному майданчику відсутні матеріали, вироби, конструкції, які завезені та невикористані для будівництва, відсутнє устаткування не передане до монтажу, чи таке, що потребує монтажу.

Голова комісії

Члени комісії

	Н.БІЛОБРОВА
	Л.СПІВАКОВА
	Н.МОРОЗ
	В.КЛІЩЕНКО
	Н.КОВАЛЕВСЬКА

ДОВІДКА
щодо проведення аудиту витрат на будівництво

Об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок
Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22.
Балансоутримувач – відсутній

складено 05.02.2020

м.Суми

Комісія Регіонального відділення Фонду державного майна України по Сумській області, створена наказом від 21.01.2020 № 96 "Про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації", у складі:

- Голова комісії: Білоброва Наталія - заступник начальника Управління – начальник відділу приватизації, управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області.
- Члени комісії: Співакова Лілія – начальник відділу орендних відносин Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області;
Кліщенко Володимир – головний спеціаліст відділу приватизації, управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області;
Мороз Наталія - головний спеціаліст юридичного відділу;
Ковалевська Наталія – начальник відділу комунального майна і приватизації управління економічного розвитку і торгівлі виконавчого комітету Лебединської міської ради Сумської області,

зазначаємо, що в зв'язку із відсутністю балансоутримувача бухгалтерський облік витрат на будівництво об'єкта незавершеного будівництва – житловий будинок за адресою: Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22, не ведеться.

З огляду на вищевикладене, забезпечення проведення аудиту щодо достовірності і повноти відображення в бухгалтерському обліку витрат на будівництво об'єкта на виконання вимог п.10 Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 №1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20 лютого 2019 р. № 224) неможливе, за відсутності суб'єкта господарювання.

Голова комісії

Члени комісії



Н.БІЛОБРОВА

Л.СПІВАКОВА

Н.МОРОЗ

В.КЛІЩЕНКО

Н.КОВАЛЕВСЬКА

ІНВЕНТАРИЗАЦІЙНИЙ ОПИС
придбаних для об'єкта незавершеного будівництва
матеріалів, виробів, конструкцій, завезених на будівельний
майданчик і не використаних для будівництва

Об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок
Сумська область, м. Лебедин, вул. Молодіжна, 22

05 лютого 2020 року

Комісія Регіонального відділення Фонду державного майна України по Сумській області, створена наказом від 21.01.2020 № 96 "Про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації", у складі:

Голова комісії: Білоброва Наталія - заступник начальника Управління – начальник відділу приватизації, управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області.

Члени комісії: Співакова Лілія – начальник відділу орендних відносин Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області;

Кліщенко Володимир – головний спеціаліст відділу приватизації, управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області;

Мороз Наталія - головний спеціаліст юридичного відділу;

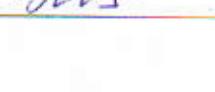
Ковалевська Наталія – начальник відділу комунального майна і приватизації управління економічного розвитку і торгівлі виконавчого комітету Лебединської міської ради Сумської області,

підтверджуємо, що нами проведено інвентаризацію, обмір та експертизу з урахуванням придатності для подальшого використання матеріалів, виробів, конструкцій, завезених на майданчик і не використаних для будівництва.

Під час інвентаризації встановлено, що на будівельному майданчику відсутні матеріали, вироби, конструкції, завезені на майданчик і не використані для будівництва:

Голова комісії

Члени комісії

	Н.БІЛОБРОВА
	Л.СПІВАКОВА
	Н.МОРОЗ
	В.КЛІЩЕНКО
	Н.КОВАЛЕВСЬКА



Фізична особа-підприємець Оттич Ігор Михайлович

Україна, 40022, м. Суми, пр-т Тараса Шевченка, 23, кв. 10, тел. 050-3078548, e-mail: i_ottich1944@ukr.net

Область	Сумська	Інвентаризаційна справа №
Район	Ковпаківський	
Місто	Суми	Реєстровий №17-67

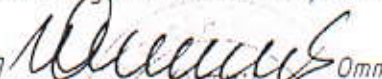
ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

**на незавершене будівництво садибного (індивідуального) житлового
будинку №22, вул. Молодіжна, м. Лебедин, Сумська обл.**

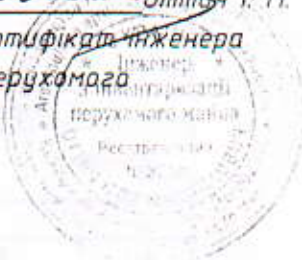
Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)	Місце проживання, серія і номер паспорта фізичної особи або місцезнаходження, код за ЄДРПОУ юридичної особи
Регіональне відділення Фонду державного майна України по Сумській області	40035, м. Суми, вул. Харківська, 30/1, Код ЄДРПОУ 21124686

Паспорт виготовлено за станом на
02 жовтня 2017 р.

Керівник суб'єкта господарювання

Фоп  Оттич І. М.

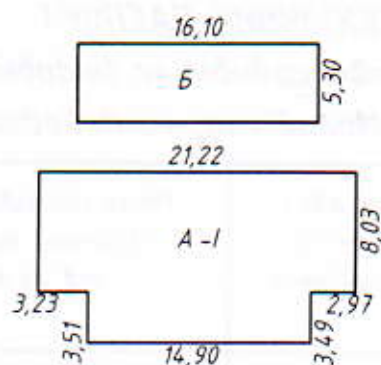
Виконав  Оттич І. М.
кваліфікаційний сертифікат інженера
з інвентаризації нерухомого
майна АЕ №002316



м. Суми 2017 р.

**Схематичний план земельної ділянки
незавершеного будівництва садибного (індивідуального)
житлового будинку №22, вул. Молодіжна, м. Лебедин,
Сумська область**

Масштаб 1:500



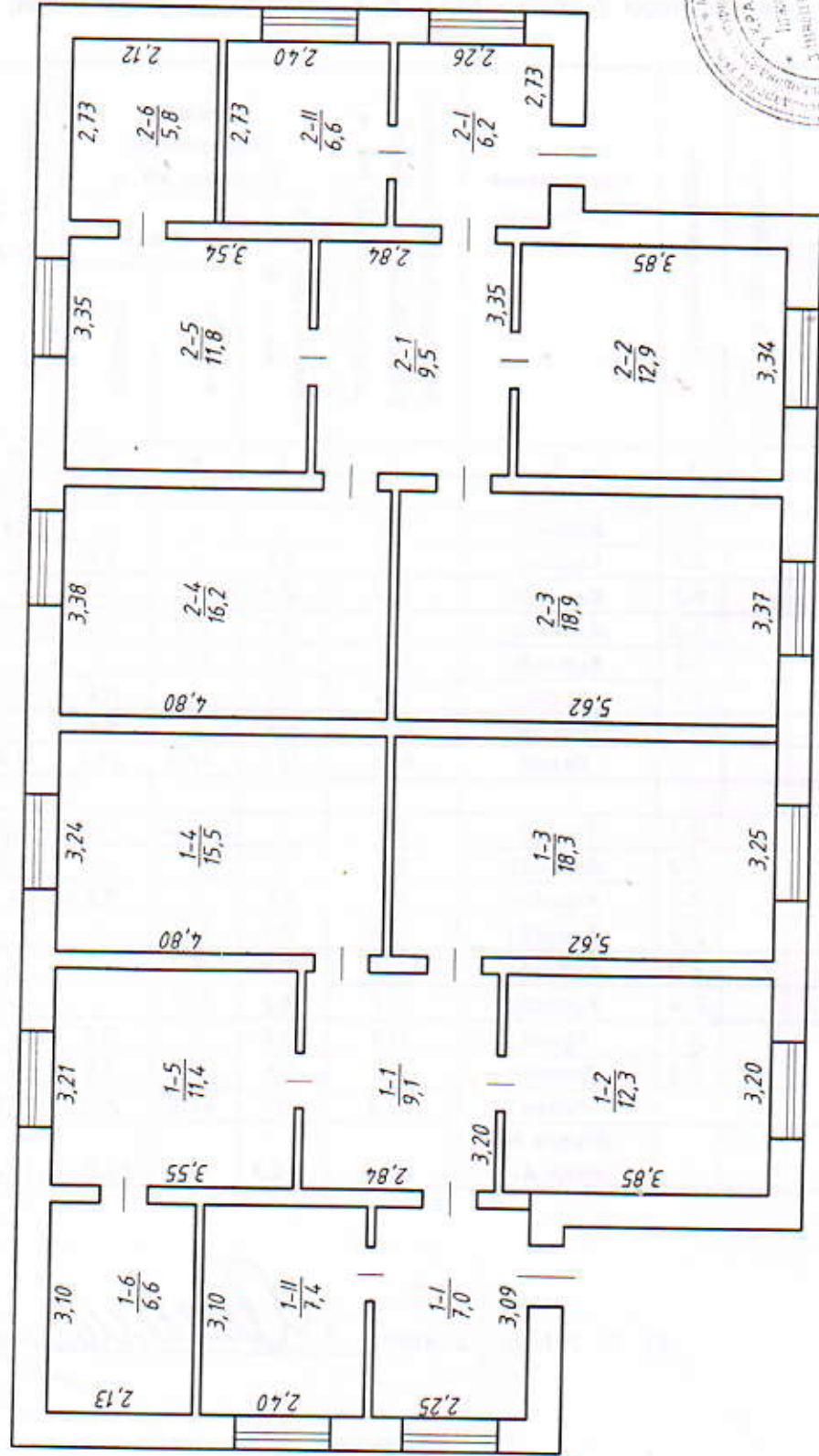
вул. Молодіжна

Площа земельної ділянки, у т. ч		
загальна площа, кв. м.		
під будинком, господарчими будівлями	всього	307,9
	під будинком	222,6
	під господарчими будівлями	85,3
під двором		
під садом	фрукт. деревами	-
	декоративними деревами	-
під огородам		
Примітка	норма	-
	лишки	-
Експликація		
А-І	Житловий будинок	
Б	Сарай	

ГОП Оттич І. М.
Виконав *Оттич І. М.* Оттич І. М.
Дата виконання 02.10.2017 р.

Поверховий план

незавершеного будівництва садибного (індивідуального)
житлового будинку №22, вул. Молодіжна, м. Лебедин,
Сумська область, літер А-І



Масштаб 1:100



ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану незавершеного будівництва садибного (індивідуального) житлового будинку №22, вул. Молодіжна, м. Лебедин, Сумська обл.

Літер за планом	Поверхи	Номери квартир	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площ), (кв. м.)	Площа за внутрішніми вимірами, кв. м.			Площа літніх приміщень, (к. м.)	Площа приміщень загального користування, (кв. м.)	Самочинна збудована, переобладнана площа приміщень, (кв. м.)	Примітка
						загальна (сума гр. 8 та гр. 9)	в т. ч.					
							житлова	допоміжна				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А-1	1	1	1-I	Тамбур	7,0	-	-	-	7,0			
			1-II	Веранда	7,4	-	-	-	7,4			
			1-1	Коридор	9,1	9,1	-	9,1	-			
			1-2	Житлова	12,3	12,3	12,3	-	-			
			1-3	Житлова	18,3	18,3	18,3	-	-			
			1-4	Житлова	15,5	15,5	15,5	-	-			
			1-5	Кухня	11,4	11,4	-	11,4	-			
			1-6	Топкова	6,6	6,6	-	6,6	-			
			Разом	87,6	73,2	46,1	27,1	14,4				
	1	2	2-I	Тамбур	6,2	-	-	-	6,2			
			2-II	Веранда	6,6	-	-	-	6,6			
			2-1	Коридор	9,5	9,5	-	9,5	-			
			2-2	Житлова	12,9	12,9	12,9	-	-			
			2-3	Житлова	18,9	18,9	18,9	-	-			
			2-4	Житлова	16,2	16,2	16,2	-	-			
			2-5	Кухня	11,8	11,8	-	11,8	-			
			2-6	Топкова	5,8	5,8	-	5,8	-			
			Разом	87,9	75,1	48,0	27,1	12,8				
				Всього по літер А-1	175,5	148,3	94,1	54,2	27,2			

02. 10. 2017 р.

Виконав



Олександр

Потіч І. М.

Характеристика

незавершеного будівництва садибного (індивідуального) житлового будинку №22, вул. Молодіжна, м. Лебедин, Сумська обл.

Ліній	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів						Інженерне обладнання								Площа основи, кв. м.	Об'єм, куб. м.
			фунда- менти	стіни	покрівля	переkrit- тя	підлога	сходи	електрика	водопровід	каналізація	газовод	вод опалення	ліфт	сміттєпровід	Висота, м.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
A-1	Незавершене будівництво житлового будинку (Ступінь готовності 15,4%)		залізобе- тонна стічка, бетонні блоки	цегла	відсутня	відсутнє	відсутня	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222,6	-
Б	Незавершене будівництво сараю (Ступінь готовності 30%)		монолітний бетон	цегла	відсутня	відсутнє	відсутня	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,3	-



02. 10. 2017 р. Виконав Отлич І. М.

finance.ua

Валюта / Общественный курс / НБУ

31.01.2020

КУРС НБУ НА 31.01.2020

ВАЛЮТА

Конвертер валют

ИСТОЧНИК: НБУ

ВАЛЮТА	КОЛИЧ. ЕД.	КУРС, UAH	ΔС.ИЗМ. UAH	ΔП.ИЗМ. %
USD — доллары США	1	24.9196↑	0.0705	0.2837
EUR — евро	1	27.4751↑	0.1498	0.5482
RUB — российские рубли	10	3.9460↓	-0.0173	-0.4365
AUD — австралийские доллары	1	16.7522↓	-0.0098	-0.0585
AZN — азербайджанские манаты	1	14.6741↑	0.0398	0.2720
BGN — болгарские левы	1	14.0479↑	0.0712	0.5084
BYN — белорусские рубли	1	11.6528↓	-0.0118	-0.1012



**Прогнози середньорічні показники опосередкованої вартості
спорудження житла за регіонами України на 2020 рік**

Найменування регіонів	Вартість 1 кв.м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн.	Найменування регіонів	Вартість 1 кв.м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн.
Україна ¹	13 635	13. Миколаївська	13 615
1. Вінницька	13 148	14. Одеська	13 063
2. Волинська	13 108	15. Полтавська	12 124
3. Дніпропетровська	13 220	16. Рівненська	13 393
4. Донецька	14 322	17. Сумська	12 792
5. Житомирська	11 986	18. Тернопільська	12 781
6. Закарпатська	11 837	19. Харківська	14 332
7. Запорізька	13 206	20. Херсонська	12 406
8. Івано-Франківська	12 261	21. Хмельницька	13 123
9. Київська	13 618	22. Черкаська	13 430
10. Кіровоградська	11 589	23. Чернівецька	12 622
11. Луганська	13 080	24. Чернігівська	13 653
12. Львівська	13 562	25. м. Київ	15 937

¹ - без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим і м. Севастополя

Начальник Управління
ціноутворення, економіки та
договірних відносин у будівництві

Ірина ПОНОМАРЕНКО



**МІНІСТЕРСТВО
РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ**

Н А К А З

від 02 грудня 2019 р.

Київ

№ 287

Про прогнози середньорічні
показники опосередкованої вартості
спорудження житла
за регіонами України на 2020 рік

Відповідно до Закону України від 26 вересня 2019 року № 132-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні», Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затвердженого наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 27 вересня 2005 року № 174, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 12 жовтня 2005 року за № 1185/11465, пункту 8 Положення про Міністерство розвитку громад та територій України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25 вересня 2019 року № 850)

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити прогнози середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2020 рік, що додаються.
2. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Минрегіону від 09 серпня 2017 року № 195 «Про прогнози середньорічні показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України на 2018 рік».
3. Цей наказ набирає чинності з 1 січня 2020 року.

Перший заступник Міністра

Дмитро ЖИВИЦЬКИЙ



Про показники опосередкованої вартості спорудження житла та індекси зміни вартості будівельних робіт станом на 1 січня 2019 року

15.01.2019

Індекси зміни вартості будівельних робіт та опосередкована вартість спорудження житла розраховуються на підставі усередненої структури їх вартості та даних щодо зміни цін виробників промислової продукції за видами економічної діяльності, які відбулись упродовж розрахункового періоду.

З огляду на незначну зміну вартісних складових будівництва, станом на 1 січня 2019 року індекси зміни вартості будівельних робіт та показники опосередкованої вартості будівництва житла за регіонами визначені на рівні, встановленому на 1 жовтня 2018 року (лист Мінрегіону від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 та наказ Мінрегіону від 06.12.2018 № 335 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України»).



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ (МІНРЕГІОН)

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел. (044) 278-82-90, 284-03-54, факс 278-83-90
E-mail: minregion@minregion.gov.ua, код ЄДРПОУ 37471928

№ _____ із № _____ від _____

**Міністерства, інші центральні
органи виконавчої влади (за
списком), обласні та Київська
міська державні адміністрації**

Про індекси зміни вартості
станом на 1 жовтня 2018 року

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України направляє інформацію щодо індексів зміни вартості будівельних робіт, продукції промислового виробництва та опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення станом на 1 жовтня 2018 року, що наведені у таблицях 1, 2, 3, 4, 5.

Зазначені індекси та показники мають довідковий характер і можуть застосовуватися при прогнозуванні обсягів капітальних інвестицій, при перерахуванні їх у зіставлений рівень цін, для приведення вартісних показників об'єктів-аналогів у поточний рівень цін при визначенні кошторисної вартості будівництва на перших стадіях проектування.

Додаток: на 2 арк.

Заступник Міністра



ТАБЛИЦЯ 1. Індекс зміни вартості будівельних робіт (без урахування ПДВ)

Період	Індекс зміни вартості будівельних робіт
01.01.1991	51,46
01.01.2003	9,76
01.01.2007	5,12
01.01.2013	2,42
01.01.2014	2,38
01.01.2015	2,00
01.01.2016	1,58
01.01.2017	1,24
01.01.2018	1,06
01.04.2018	1,03
01.07.2018	1,02
01.10.2018	1,00

ТАБЛИЦЯ 2. Індекс зміни вартості промислової продукції (без урахування ПДВ)

Період	Індекс зміни вартості промислової продукції
01.01.1991	88,28
01.01.2003	13,61
01.01.2007	7,94
01.01.2013	3,10
01.01.2014	3,02
01.01.2015	2,29
01.01.2016	1,79
01.01.2017	1,32
01.01.2018	1,12
01.04.2018	1,06
01.07.2018	1,04
01.10.2018	1,00

ТАБЛИЦЯ 3. Індекс зміни вартості продукції підприємств будівельних матеріалів, виробів та конструкцій (без урахування ПДВ)

Період	Індекс зміни вартості продукції підприємств будівельних матеріалів, виробів та конструкцій
01.01.1991	51,90
01.01.2003	9,50
01.01.2007	5,53
01.01.2013	2,85
01.01.2014	2,79
01.01.2015	2,21
01.01.2016	1,73
01.01.2017	1,28
01.01.2018	1,07
01.04.2018	1,04
01.07.2018	1,03
01.10.2018	1,00



Таблиця 1-2.1

ТИП 1-2 (3)	Одноповерховий цегляний житловий будинок				Вартість 1 м ³ на 01.01.2003
Периметр Р	Площа основи S	Приведена кількість поверхів n	Розрахункова висота Н	Відношення периметра до площі P/S	249,83 грн.
38,07 м	90,6 м ²	1,0	3,6 м	0,42	326,0 м ³
Конструктивні елементи, види робіт та благоустрою					Питома вага %
Найменування					Характеристика
Фундаменти та цоколь	Цегляні, стрічкові товщ. 64 см				8,68
Стіни	З цегли повнотілої, зовнішні та внутрішні товщ. 51 см, ззовні під розшивку швів, всередині обштукатурені				23,67
Перегородки	Дерев'яні, обшиті з двох сторін, обштукатурені				5,71
Перекрыття	По балках з брусів з щитовим накатом, утеплювачем, замазкою, підшивка стель дошками, обштукатурені				18,57
Підлоги	Дошкати, з дошок товщ. 36 мм по лагах на цегляних стовпчиках по бетонній основі				12,82
Дах та покриття	Двоххилний, крокви приставні з деревини (кругляку), покриття з азбестоцементних хвилястих листів				11,59
Вікна	Полувійні стулкові				6,56
Двері	Двоплотні, фільонкові				6,56
Опалення	Пічне				3,31
Електрозабезпечення	Від зовнішніх мереж 220В				2,53
					100,00

Примітка. За наявності видів інженерного обладнання та благоустрою їх вартість враховується додатково в таких розмірах, % (до показників вартості табл. 1-2.1):

Водопровід від зовнішніх мереж	2,2	Ванни з газовими або електричними водонагрівачами	3,1
Каналізація в зовнішню мережу	3,1	Ванни з водонагрівачами на твердому паливі	3,2
Газопостачання від зовнішніх мереж	1,8	Близькозахист	0,3
Опалення від місцевого котла	6,9		
Телебачення	1,8		

Таблиця 1-2.2

Таблиця величин будівельних об'ємів будинків – типорозмірів об'єкта-аналога в залежності від параметрів P/S та Н, м

P/S \ Н	0,60	0,57	0,55	0,52	0,50	0,47	0,45	0,42	0,40	0,37	0,35
4,5	200	221	238	266	288	326	355	408	449	525	587
4,2	186	207	222	248	268	304	331	381	420	490	548
4,0	178	197	211	236	256	289	316	362	400	467	522
3,7	164	182	195	219	237	268	292	335	370	432	483
3,5	155	172	185	207	224	253	276	317	350	409	457
3,2	142	157	169	189	205	232	253	290	320	374	417
3,0	133	148	159	177	192	217	237	272	300	350	391
2,7	120	133	143	160	173	195	213	245	270	315	352

Таблиця 1-2.3

Таблиця вартості 1 м³ будівельного об'єму будинків – типорозмірів об'єкта-аналога в залежності від параметрів P/S та Н, грн.

P/S \ Н	0,60	0,57	0,55	0,52	0,50	0,47	0,45	0,42	0,40	0,37	0,35
4,5	281,2	273,1	266,0	257,9	250,8	243,8	235,7	228,6	220,5	211,4	202,3
4,2	290,3	281,2	273,1	266,0	257,9	250,8	243,8	235,7	226,6	217,5	207,3
4,0	299,4	290,3	281,2	273,1	266,0	257,9	250,8	241,7	231,6	222,5	213,4
3,7	308,5	299,4	290,3	281,2	273,1	266,0	255,9	246,8	237,7	228,6	218,5
3,5	317,6	308,5	299,4	290,3	281,2	271,1	262,0	252,9	243,8	233,6	224,5
3,2	327,7	317,6	308,5	299,4	288,3	277,1	268,0	257,9	248,8	239,7	230,6
3,0	336,8	327,7	317,6	306,5	295,3	284,2	273,1	264,0	254,9	244,8	235,7
2,7	345,9	336,8	327,7	314,6	303,4	292,3	279,2	269,0	259,9	250,8	241,7

59,0 м ³	16,92 м ³	3,46 м	0,981	169,23 грн.	
Конструктивні елементи, види робіт та благоустрою			Питома вага, %	у т. ч. %	
Найменування	Характеристика			1 2	
Фундаменти	1. Стрічкові будові товщ. 50 см, земляні роботи		17,7	12,8	4,9
	2. Вимощення асфальтобетонне товщ. 30 мм, по щелевій основі товщ. 100 мм				
Стіни	З цегли керамічної одинарної повнотілої товщ. 25 см, перемишки брусків		30,5	-	-
Перегородки	Дошати одношарові, забрані в обв'язки, обштукатурені		2,2	-	-
Підлога	Глинобитна. Підстилюючий глинобитний шар, ушліщений щелем ґрунт		10,2	-	-
Дах та покрівля	Крокви з пиломатеріалів, покрівля з азбестоцементних хвилястих листів		17,2	-	-
Вікна	Одноствулкові зі спареними стулками, жалюзійна решітка, скло товщ. 3мм		5,7	-	-
Двері	Щитові з захисними смугами з декоративного паперовошаруватого пластику однополотні, глухі		7,6	-	-
Оздоблення внутрішнє	Ванпине фарбування по цеглі та бетону		0,2	-	-
Електрозабезпечення	Від зовнішньої мережі 220В		8,7	-	-

Таблиця 6 - 28

ТИП № 6-28 (125)		Сарай цегляний		Вартість 1 м ³ на 01.01.2003
Об'єм усього V	Площа основи S	Розрахункова висота H		
102,0 м ³	40,8 м ²	2,5 м		204,45 грн.
Конструктивні елементи, види робіт та благоустрою				Питома вага, %
Найменування				
Фундамент	Цегляний стрічковий товщ. 50 см			6,5
Стіни	Цегляні товщ. 38 см, під розшивку швів, внутрішньо обштукатурені			43,5
Перегородки	Дошати, обшиті з двох сторін, обштукатурені			2,2
Підлога	Дошата по лагах на цегляних стовпчиках, пофарбована			18,4
Дах та покрівля	Односкілий, крокви з брусів, покрівля з азбестоцементних хвилястих листів			11,0
Вікна	З одинарними рами, глухі			4,4
Двері	Двополотні щитові			6,2
Електрозабезпечення	Від зовнішніх мереж			7,8

50,0 м³	25,0 м³	2,0 м	197,82 грн.
Конструктивні елементи, види робіт та благоустрою		Питома вага, %	
Найменування	Характеристика		
Фундамент	Цегляний, стрічковий товщиною 38 см	9,6	
Стіни	Цегляні товщ. 25 см, під розшивку швів, внутрішньо пофарбовані	29,9	
Підлога	Дошата по лагах, укладених по ґрунту	26,0	
Дах та покрівля	Односкілий, покрівля з азбестоцементних хвилястих листів	19,5	
Двері	Щитові, однополотні	6,5	
Електрозабезпечення	Від зовнішніх мереж	8,5	

Таблиця 6 - 30

ТИП № 6-30 (128)	Сарай з будового каменю			Вартість 1 м³ на 01.01.2003
Об'єм V усього	Площа основи S	Розрахункова висота H		
50,0 м³	25,0 м²	2,0 м		241,84 грн.
Конструктивні елементи, види робіт та благоустрою				Питома вага, %
Найменування	Характеристика			
Фундамент	Будовий, стрічковий товщиною 40 см			9,8
Стіни	З будового каменю товщиною 30 см			28,4
Підлога	Дошата по лагах, укладених по землі			27,1
Дах та покрівля	Односкілий, покрівля з азбестоцементних хвилястих листів			20,3
Двері	Щитові однополотні			7,1
Електрозабезпечення	Від зовнішніх мереж			7,3

Таблиця 6 - 31

ТИП № 6-31 (130)		Сарай з черепашника		Вартість 1 м³ на 01.01.2003
Об'єм усього V	Площа основи S	Розрахункова висота H		
50,0 м³	25,0 м²	2,0 м		185,39грн.
Конструктивні елементи, види робіт та благоустрою				Питома вага, %
Найменування				
Фундамент	Цегляний, стрічковий, товщиною 38 см			10,5
Стіни	З каменю черепашнику, товщ. 25 см			27,0
Підлога	Дошата по лагах, укладених по ґрунту			26,3
Дах та покрівля	Односкілий, покрівля з азбестоцементних хвилястих листів			20,7
Двері	Щитові, однополотні			6,6
Електрозабезпечення	Від зовнішніх мереж			8,9

Продам очень хороший, большой и уютный дом

Лебедин, Сумская область, Лебединский район *Добавлено: в 15:21, 12 февраля 2020, Номер объявления: 635800338*

Объявление от Частного лица

Выберите рубрику Продажа домов

Без комиссии

Возможность
обмена

Готов сотрудничать с риэлторами

Этажность 1

Общая площадь 69 м²

Количество
комнат 4

Площадь участка 15 соток

Тип дома Дом

Тип кровли Металлочерепица

Санузел Смежный

Отопление Индивидуальное газовое

Ремонт Косметический ремонт

Меблирование Да

Бытовая техника Холодильник Варочная панель
Духовой шкаф Плита
Стиральная машина

Комфорт Кондиционер
Сад

Коммуникации Асфальтированная дорога
Центральная канализация
Электричество Газ Скважина

Инфраструктура Аптека Детская площадка
(до 500 метров) Магазин киоск

Продам дом. По улице Довгалева. Дом полностью укомплектован. Вся мебель есть. Асфальтированный двор, гараж. Частично металлопластиковые окна. Летняя кухня. Своя скважина. Новый котел. Стиральная машина, 2 душевых кабинки, туалет. В доме ремонт. Дом абсолютно не требует вложений.

Не упустите момент. Этот дом ждет Вас. Просмотр в любое удобное для Вас время. Звоните.

Дополнительная информация по телефону 961 - Показать номер -



15 000 \$ 367092 грн. 5320,17 грн./м²



Найдено 76 объявлений

Желаете просмотреть быстрее? Указать как



Продам СРОЧНО!!!

Дома » Продажа домов

♀ Лебедин ⌚ Сегодня 09:31

97 891 грн.



Продам жилой дом

Дома » Продажа домов

♀ Лебедин ⌚ Вчера 23:19

195 782 грн.

Детализация



Продается дом в районе больницы.

Дома » Продажа домов

♀ Лебедин ⌚ Вчера 15:25

195 782 грн.



Продам пол дома

Дома » Продажа домов

♀ Лебедин ⌚ Вчера 09:12

70 000 грн.



дом с хоз постройками

Дома » Продажа домов

171 347 грн.



дом с хоз постройками

Дома » Продажа домов

♀ Лебедин ⌚ 20 февр.

171 347 грн.



Продам будинок

Дома » Продажа домов

♀ Лебедин ⌚ 20 февр.

612 563 грн.



Продам дом

Дома » Продажа домов

♀ Лебедин ⌚ 19 февр.

195 982 грн.



Продам дом

Дома » Продажа домов

♀ Лебедин ⌚ 19 февр.

180 000 грн.



Продам срочно пол дома

Дома » Продажа домов

♀ Лебедин ⌚ 19 февр.

171 485 грн.





Продам срочно дом

Лебедин, Сумская область, Лебединский район *Опубликовано с мобильного в 15:22, 11 февраля 2020, Номер объявления: 621465903*

Объявление от	<u>Частного лица</u>	Выберите рубрику	<u>Продажа домов</u>
Этажность	2	Общая площадь	260 м ²
Количество комнат	6	Площадь участка	10 соток
Тип дома	<u>Дом</u>	Год постройки / сдачи	<u>1990 - 2000</u>
Санузел	<u>2 и более</u>	Отопление	<u>Индивидуальное газовое</u>
Ремонт	<u>Жилое состояние</u>	Меблирование	<u>Да</u>
Бытовая техника	<u>Плита</u>	Мультимедиа	<u>Wi-Fi</u>
	<u>Варочная панель</u>		<u>Скоростной интернет</u>
	<u>Микроволновая печь</u>		<u>Телевизор</u>
	<u>Холодильник</u>		<u>Кабельное цифровое ТВ</u>
Комфорт	<u>Стиральная машина</u>	Коммуникации	<u>Газ</u>
	<u>Ванна</u>		<u>Скважина</u>
	<u>Решетки на окнах</u>		<u>Электричество</u>
	<u>Сигнализация</u>		
	<u>Забор ограждение</u>		

В г. Лебедин Сумской области продаётся жилой дом (деревянный, обложен кирпичем). Дом очень теплый, есть 2 котла: газовый и для дров. Есть везде покрытия на полу. Продаётся с мебелью и бытовой техникой. Есть интернет, Вайфай, кабельное, сигнализация, сауна, огород, сад, гараж, хозпостройки. Евро окна по всему дому. Есть все условия для проживания.



• 380 665 827854

45 000 \$ 1101515 грн. 4236,60 грн./м²





Продам дом

Лебедин, Сумская область, Лебединский район Опубликовано с мобильного в 21:28, 19 февраля 2020, Номер объявления: 618865828

Объявление от	<u>Частного лица</u>	Выберите рубрику	<u>Продажа домов</u>
Этажность	1	Общая площадь	64 м ²
Количество комнат	3	Площадь участка	25 соток
Тип дома	<u>Дом</u>		

Продам хороший дом по ул.Полевая 13. Раен третьей школы. Дом 64кв.м плюс огромный двор и огород 15 соток. Во дворе есть колодец. Вода заведена в дом. Есть газ и груба с насосом, которая отапливает весь дом. Ванна с бойлером, кухня(с выходами на стиралку, посудомойку), две спальни и большая комната зал. Во дворе есть старый дом, используем как сарай, так же есть другие постройки. Два погреба, один в доме, другой на улице. Так же есть скоростной интернет, с вай фаем. Две тарелки для телевизора, более 120 каналов. Рядом есть магазины, школа и садик.

• 380 956 477629

8 000 \$ 195982грн. 3062,22 грн./м²



Продам Дом

Лебедин, Сумская область, Лебединский район Опубликовано с мобильного в 14:55, 11 февраля 2020, Номер объявления: 629952803

Объявление от	<u>Частного лица</u>	Выберите рубрику	<u>Продажа домов</u>
Готов сотрудничать с риэлторами	<u>Готов сотрудничать с риэлторами</u>	Этажность	2
Общая площадь	115 м ²	Количество комнат	7
Площадь участка	10 соток	Тип дома	<u>Дом</u>
Год постройки / сдачи	<u>1990 - 2000</u>	Тип кровли	<u>Шифер</u>
Санузел	<u>Смежный</u>	Отопление	<u>Индивидуальное газовое</u>
Ремонт	<u>Жилое состояние</u>	Комфорт	<u>Ванна Забор ограждение Гараж</u>
Коммуникации	<u>Газ</u> <u>Электричество</u>	Инфраструктура (до 500 метров)	<u>Детский сад Школа</u> <u>Остановка транспорта</u> <u>Детская площадка</u>
Ландшафт (до 1 км.)	<u>Лес</u>		

• +380954353371

20 000 \$ 489610 грн. 4257,47 грн./м²





Продам будинок (4 кімнати)

Лебедин, Сумська область, Лебединський район *Опубліковано з мобільного в 11:32, 8 лютого 2020, Номер оголошення: 635099211*

Оголошення від	<u>Частного</u> <u>лици</u>	Виберіть рубрику <u>Продажа домов</u>	
Возможность обмена	<u>Возможность</u> <u>обмена</u>	Расстояние до ближайшего города	<u>В городе</u>
Этажность	1	Общая площадь	73 м²
Количество комнат	4	Площадь участка	6 соток
Тип дома	<u>Дом</u>	Год постройки / сдачи	<u>1960 - 1979</u>
Тип стен	<u>Кирпичный</u>	Тип кровли	<u>Шифер</u>
Санузел	<u>Раздельный</u>	Отопление	<u>Комбинированное</u>
Ремонт	<u>Косметический</u> <u>ремонт</u>	Меблирование	<u>Нет</u>
Бытовая техника	<u>Плита</u>	Мультимедиа	<u>Спутниковое ТВ</u>
Комфорт	<u>Ванна Забор</u> <u>ограждение</u> <u>Гараж Сад</u>	Коммуникации	<u>Газ</u> <u>Центральный водопровод</u> <u>Электричество</u>
Инфраструктура (до 500 метров)	<u>Детский сад Школа</u> <u>Остановка транспорта</u> <u>Рынок Магазин киоск</u> <u>Супермаркет ТРЦ</u> <u>Парк</u> <u>зелёная зона</u> <u>Детская площадка</u> <u>Аптека Больница</u> <u>поликлиника Центр города</u>	Ландшафт (до 1 км.)	<u>Парк</u> <u>Лес</u>

Продам цегляний будинок або обміню на житло в м. Суми.

У будинку є зручності: холодна та гаряча вода(з міського водогону), газове та дров'яне опалення. Є супутникове телебачення.

Зручний під'їзд до садиби, поблизу розташовані школа, лікарня, аптека, магазини та зона відпочинку меморіал. В будинку зроблений косметичний ремонт.



• 380 994 096181

12 000 \$ 293974 грн. 4027,04 грн./м²





Продаётся недостроенный дом

Лебедин, Сумская область, Лебединский район Добавлено: в 20:31, 9 февраля 2020. Номер объявления: 538459590

Объявление от Частного лица

Выберите рубрику Продажа домов

Без комиссии

Возможность
обмена

Готов
сотрудничать с
риэлторами

Готов сотрудничать с
риэлторами

Расстояние до ближайшего
города В городе

Этажность

3

Общая площадь 480 м²

Количество
комнат

9

Площадь участка 17 соток

Тип дома

Дом

Тип стен

Кирпичный

Тип кровли

Шифер

Санузел

2 и более

Отопление

Другое

Коммуникации

Электричество

Инфраструктура
(до 500 метров)

Детский сад
Парк зелёная зона
Школа

Ландшафт (до 1
км.)

Лес
Озеро
Река

Продаётся недостроенный дом в экологически чистом и живописном месте. Земельный участок 17 соток, приватизирован. Дом двухэтажный, кирпичный, размером 17х17м. Перекрытие 2-х этажей из железобетонных плит. Толщина стен 50 см с воздушной прослойкой. Два входа. Под домом погреб 4х10м.

Дом сухой и тёплый. Дом строился под шубу

или короед. Есть утвержденный план для проведения газа. Строили для себя. Дом граничит с лесным массивом.

До школы, садика, магазина 500-700 метров. Рядом есть возможность приобретения земельного участка 17,5 соток, земля приватизирована.



510 000 грн. Договорная 1062,5 грн./м²

