*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 ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

**Об'єкт оцінки**: об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська область, Роменський район, с.Андріяшівка, вул. Шкільна, 59 (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**

## 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 | 6 |
| 3. Основні поняття і термінологія | 6 |
| 4. Методологія оцінки | 8 |
| 5. Аналіз вихідної інформації | 13 |
| 6. Характеристика об'єкту оцінки | 14 |
| 6.1. Місце розташування об'єкту оцінки | 14 |
| 6.2. Ідентифікація об'єкту оцінки | 14 |
| 6.3. Об'ємно-планувальні характеристики об'єкту оцінки | 15 |
| 6.4. Основні технічні характеристики об'єкту оцінки | 15 |
| 6.5. Аналіз корисності об'єкта | 16 |
| 6.6 Аналіз існуючого та найбільш ефективного використання об'єкту оцінки | 17 |
| 6.7. Аналіз ринку нерухомості | 17 |
| 7. Вибір бази оцінки та обгрунтування методичних підходів | 19 |
| 8. Розрахунок вартості об'єкту оцінки | 20 |
| 8.1. Визначення вартості об'єкту незавершеного будівництвом під розбирання | 20 |
| 9. Визначення підсумкового показника вартості | 25 |
| 10. Заява оцінювача | 26 |
| Додатки. | |

*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

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

_____» _____ 2020 № _____

# ВИСНОВОК
## про вартість майна

Оцінка Об'єкта оцінки виконана на підставі Договору про надання послуг з оцінки об'єкта приватизації від 25.02.2020 №30-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, Роменський район, с.Андріяшівка, вул.Шкільна, 59.

**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. |
| **База оцінки:** | ринкова |
| **Вид вартості:** | ринкова вартість, вартість ліквідації |
| **Використані методичні підходи:** | поєднання порівняльного та витратного. |
| **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, на дату оцінки ринкова вартість об'єкта незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська область, Роменський район, с.Андріяшівка, вул.Шкільна, 59, що приватизується шляхом продажу на аукціоні, без урахування податку на додану вартість, склала:**

**7580,00**

**(сім тисяч п'ятсот вісімдесят) 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:** **В.І. Бондаренко**

**Суб'єкт оціночної діяльності**
**Фізична особа-підприємець** **В.І. Бондаренко**

М.П.

## 1. ВСТУП

Оцінка Об'єкта оцінки виконана на підставі Договору про надання послуг з оцінки об'єкта приватизації від 25.02.2020 №30-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, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59.

**Мета оцінки:** приватизація шляхом продажу на аукціоні під розбирання.

**Форма власності:** державна.

**Дата оцінки:** 31 січня 2020 року.

**Дата складання звіту:** 29 лютого 2020 року.

**База оцінки:** ринкова.

**Вид вартості:** ринкова вартість, вартість ліквідації.

**Валюта оцінки:** національна валюта України – гривня.

**Курс валют НБУ на дату оцінки -** 24,92 грн. /$USD.

**Використані методичні підходи –** поєднання порівняльного та витратного.

**Термін дії висновку –** відповідно до вимог чинного законодавства.

Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» визначають ***вартість ліквідації***, як вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій.

Вартість ліквідації розраховується як сума валових доходів, які очікується отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного цілого, або його складових частин виходячи з принципу найбільш ефективного використання за вирахуванням очікуваних витрат, пов'язаних з такою ліквідацією. У разі коли за результатами розрахунків вартість ліквідації становить від'ємну величину, її значення встановлюється у розмірі 1 гривні.

***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 виконана 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 р. №2658-111, «Методики оцінки майна» затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. №1891 (в редакції, затвердженої постановою 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 вересня 1995 року № 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 р. № 538/214», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09 жовтня 1995 року за № 365/901, Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №1440, Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №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 та будівельних матеріалів, 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 від 10.09.2003 №1440, 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 відповідальність за повноту, достовірність, якість наданої документації, що містить вихідні дані.

Оцінювач не приймає на себе відповідальність 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 або бути присутнім в суді щодо питань, пов'язаних з об'єктом оцінки, якщо тільки немає попередньої або не буде послідуючої 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 даних, отриманих від Замовника та результатів натурних візуальних обстежень об'єкту оцінки.
5. Процедура оцінки нерухомості з точки зору методології в даному Звіті ґрунтується на витратному методичному підході. Даний підхід має визначені межі використання та при його 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.

***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)»;

***Незалежна оцінка*** – визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання за договором із замовником.

***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 грунтуються 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.

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

***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.

***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 Методикою оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 №1891 (в редакції постанови КМУ від 20.02.2019 №224), Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. №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 (пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (пропозиції) 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 обгрунтованому 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 діляки 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 грунтується 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.

**Доходний 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;
- обгрунтування 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:

- обгрунтування періоду прогнозування;
- прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу за роками, кварталами або місяцями;
- обгрунтування 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 рекультивацію 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.

У разі продажу об'єкта незавершеного будівництва під розбирання з подальшим використанням земельної ділянки, на якій розташований такий об'єкт, під забудову його оцінка проводиться з урахуванням вимог пункту 22 Національного стандарту № 2. Відповідно до пункту 22 Національного стандарту № 2: Ринкова вартість земельної ділянки (її частини), що не містить земельних поліпшень, земельної ділянки (її частини), що містить земельні поліпшення та розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, або земельної ділянки, що містить земельні поліпшення, найбільш ефективним використанням яких є ліквідація, визначається на підставі проведення аналізу найбільш ефективного використання.

Найбільш ефективне використання земельної ділянки, що містить земельні поліпшення і розглядається як умовно вільна від земельних поліпшень, може не збігатися з найбільш ефективним використанням земельної ділянки, що містить земельні поліпшення. У цьому разі визначення ринкової вартості земельної ділянки ґрунтується на припущенні про умовну зміну способу її використання з метою досягнення найбільш ефективного використання. При цьому можуть бути враховані витрати на відновлення такої земельної ділянки (без урахування витрат, пов'язаних з ліквідацією земельних поліпшень). Якщо при застосуванні такої процедури отриманий результат розрахунку становить від'ємну величину, ринкова вартість земельної ділянки приймається рівною одній гривні.

В даному випадку визначається **ринкова вартість** об'єкта для встановлення початкової ціни продажу об'єкта аукціону.

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 проектної документації і кон'юнктури ринку, а саме на підставі:

• кошторисної вартості незавершених будівництвом об'єктів у цінах 1984 року – **І-й** спосіб;

• фактично проведених витрат по об'єкту приватизації – **ІІ-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 – **ІІІ-й** спосіб.

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

$$\mathbf{С_{поч} = С_{1984} \times К_{гот} \times К_{ф} \times К_{ц} + С_{мат},}$$

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

$\mathbf{С_{1984}}$ - повна кошторисна вартість незавершених будівництвом об'єктів в цінах 1984 року (без урахування вартості устаткування), в подальшому іменується кошторисна вартість об'єктів;

$\mathbf{К_{ф}}$ - коефіцієнт, що відображає фізичний знос будівлі або споруди;

$\mathbf{К_{ц}}$ - 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;

$\mathbf{С_{мат}}$ - вартість матеріалів, виробів, конструкцій, що завезені на майданчик і не укладені в діло;

Повна кошторисна вартість $\mathbf{С_{1984}}$ 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 (**Кгот**), 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 (Кф) приймаються у відповідності з додатком 11 до вищевказаних методичних вказівок.

Відновна вартість об'єкта приватизації при ІІ-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 ІІІ-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 – житловий будинок, що розташований по вул. Шкільна, 59, с. Андріяшівка, Роменського району, Сумської області**. Мета оцінки - приватизація шляхом продажу на аукціоні.

З урахуванням наявної інформації, стосовно ринку нерухомості сільської місцевості, оцінювач припускає, що незалежну оцінку об'єкта незавершеного будівництва слід здійснювати на підставі розрахунків ринкової вартості 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.

## 5. АНАЛІЗ ВИХІДНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

Для виконання робіт з оцінки Об'єкта Замовником надана наступна інформація:

- Наказ Фонду державного майна України від 28.12.2019 №1574 «Про затвердження переліків об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації в 2020 році»;
- Наказ регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській області від 21.01.2020 №97 «Про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації»;
- Акт обстеження будівельного майданчика і технічного стану об'єкта незавершеного будівництва – житлового будинку, Сумська область, Роменський р-н., с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59, від 07.02.2020;
- Інвентарний опис придбаних для об'єкта незавершеного будівництва матеріалів, виробів, конструкцій, завезених на будівельний майданчик і не використаних для будівництва від 07.02.2020;
- Інвентарний опис придбаного для об'єкта незавершеного будівництва устаткування, не переданого до монтажу або такого, що не потребує монтажу від 07.02.2020;
- Довідка щодо проведення аудиту витрат на будівництво – об'єкта незавершеного будівництва – житлового будинку, Сумська область, Роменський р-н., с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59, від 07.02.2020;
- Зведений акт інвентаризації майна (балансоутримувач - відсутній) від 10.02.2020;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 27.12.2017 №109183000, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1450334859241;
- Технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва - житловий будинок, по вул. Шкільна, 59, с. Андріяшівка, Роменського р-ну., Сумської області, складений 22.12.2016 ФОП Попковим Сергієм Анатолійовичем.

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 селітебній частині населеного пункту за адресою: вул. Шкільна, 59, с. Андріяшівка, Роменського р-ну, 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.

***Роменський район*** До складу адміністративно-територіального устрою входять 128 сіл та 2 селища. Роменський район розташований в лісостеповій зоні лівобережної України на південному заході Сумської області, межує з районами: Лохвицьким Полтавської області на півдні, Срібнянським і Талалаївським Чернігівської області на заході, Конотопським, Буринським, Недригайлівським, Липоводолинським Сумської області - на сході. Територія району складає 1,9 тис кв. км. Відстань від районного центру – міста Ромни до міста Суми автошляхами 100 км, до міста Києва - 270 км. На території району мешкає 36,6 тис. чол.

По території району проходить колія Південної залізниці, що з'єднує наш край з Кременчуком, Бахмачем, Сімферополем, Мінськом, Москвою та Санкт-Петербургом. Через Роменщину пролягають автомобільні шляхи з Києва та Полтави до Сум та Курська; перетинають територію магістральні нафтопроводи та потужні лінії електропередач.

Центр району - мальовниче, стародавнє місто Ромни, засноване 1100 років тому.

Ромни – місто обласного підпорядкування (близько 46,8 тисяч мешканців) належить до історико – культурних центрів України, а тому має значну кількість культурних та навчальних закладів. Територію міста на дві окремі частини розділяє річка Сула.

***Андріяшівка*** - село в Україні, в Сумській області, Роменському районі. Населення становить 2089 осіб. Центр Андріяшівської сільської ради.

Село Андріяшівка знаходиться на лівому березі річки Сула на відстані 21 км на південь від м. Ромни, вище за течією на відстані 1 км розташоване село Мельники, нижче за течією на відстані 2,5 км розташоване село Гудими, на протилежному березі - село Глинськ. Річка в цьому місці звивиста, утворює лимани, стариці і заболочені озера. Поруч проходять автомобільна дорога Т1907, що з'єднує м. Ромни з м. Лохвицею та м. Пирятином Полтавської області, і вітка залізниці Кременчуцького напрямку, станція Андріяшівка.

Об'єкт оцінки знаходиться в південній периферійній сельбищній частині населеного пункту, має не досить зручну пішохідну та автотранспортну доступність. Вулиця немає твердого покриття, забезпечена наступними інженерними комунікаціями: електропостачанням.

Відстань від об'єкту оцінки до:

| | |
|---|---|
| центру населеного пункту | - 1,8 км; |
| залізничної станції | - 0,8 км; |
| зупинки громадського транспорту | - 1,5 км; |

Найближче оточення житлова садибна забудова, масив сільськогосподарських угідь (городи).

Майданчик, в межах якого розташований об'єкт незавершеного будівництва має спокійний рельєф. Рівень залягання грунтових вод більше 3 метрів. Паводки, 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 житловий будинок, що розташований по вулиці Шкільна, 59, с. Андріяшівка, Сумської області, на даний момент є державною власністю в особі Регіонального відділення ФДМУ по Полтавській та Сумській області, балансоутримувач - відсутній.

В результаті вивчення наданих вихідних даних та візуального обстеження було встановлено, що будівництво об'єкту розпочато, орієнтовно, в 1985 році. Будівництво не завершено і припинене в силу

відсутності коштів та ліквідації підприємства-балансоутримувача КСП «Андріяшівське». Проектна документація не збереглася.

За проектом Об'єкт оцінки представляє собою одноповерховий одноквартирний житловий будинок з несучими стіновими конструкціями. По об'єкту виконані наступні будівельно-монтажні роботи: облаштовано фундаменти стрічкові з бетонних фундаментних блоків, цегляні для внутрішніх перегородок, стіни із стінових панелей полегшеного армованого бетону, перекриття – збірні залізобетонні плити.

Інженерні мережі до будівництва не підведені. Територія не впорядкована, заросла чагарниками, об'єкт не охороняється (руйнується). Роботи з консервації об'єкту не проводились, загальний фізичний стан незадовільний.

Матеріали, вироби та конструкції, які були б завезені на майданчик і не використані для будівництва на будівельному майданчику відсутні.

Земельна ділянка юридично не оформлена, її межі та розміри не визначені, за технічним паспортом площа забудови становить 116 м$^2$).

Рівень будівельної готовності відповідно технічного паспорта – 47 %.

За характерними ознаками вищевказаний об'єкт незалежної оцінки можна віднести до умовної групи - **безперспективні**:

- розпочатий будівництвом близько як 35 років тому;
- будівельна готовність 47%;
- роботи по консервації не виконувались;
- планувальні рішення не відповідають вимогам діючих будівельних норм і правил.

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

*Таблиця 1*

| Характеристика | Показники | Джерело |
|---|---|---|
| Група капітальності будівлі | I | *Обстеження* |
| Рік побудови (припинення будівництва) | 1985 | *Дані опитування персоналу* |
| Будівельний об'єм, м$^3$ | 278 | *Дані Технічного паспорта на ОНБ* |
| Площа по зовнішнім замірам, м$^2$ | 95,8 | *Дані Технічного паспорта на ОНБ* |
| Висота будівлі, м | 2,9 | *Дані Технічного паспорта на ОНБ* |
| Будівельна готовність | 47% | *Дані технічного паспорту та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав власності* |
| Коефіцієнт фізичної придатності | 0,74 | *Додаток №11 до «Методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації»* |

### 6.4. Основні технічні характеристики ОНБ

В якості функціонального аналога для визначення степені будівельної готовності складової об'єкта оцінки (***житлового будинку А-1***) 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 бетонні, цоколь із фундаментних блоків, товщиною 50 см. Порушення цілісності окремих блоків, сколи, тріщини близько 25-30%.* | 8,68 | 8,68 |
| **Стіни** | *Із залізобетонних стінових панелей, зовнішні та внутрішні товщиною 30 см, сколи в кутах, розшарування поверхні бетону* | 23,67 | 23,67 x 0,73* = 17,28 |
| **Перегородки** | *Відсутні* | 5,71 | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Перекриття** | *Із збірних залізобетонних пустотних плит типу ПК 3х1,2 х 0,22 та 6х1,2х0,22. Механічне пошкодження окремих плит (наскрізні пробоїни близько 15% поверхні), відлущування шару бетону, оголення та ржавіння арматури.* | 18,57 | 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** | **44,53 ≈ 45,0** |

* Дані конструктивні елементи об'єкта оцінки відрізняються від функціонального аналога незавершеністю, а саме внутрішні штукатурні роботи не здійснені, відсутнє зовнішнє облицювання стін. Співставивши вартість мурування стін з блоків із ніздрюватих бетонів (366,40 грн./м$^2$) з вартістю штукатурення стін цементно-вапняним розчином (18,80 грн./м$^2$) та облицюванням сайдингом 81,68 грн./м$^2$ отримали коефіцієнт приведення конструктивну – **0,73**.

Таким чином, рівень будівельної готовності згідно візуального обстеження будівельного майданчика і технічного стану об'єкта незавершеного будівництва складає – ***45,0%.***

### 6.5. 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. Але слід зауважити, що попит на нерухомість в сільській місцевості низький і, як наслідок, - невисокий рівень цін на житлові будинки (500 -1500 грн./м$^2$ загальної площі будинку). Натомість, вартість будівництва знаходиться на досить високому рівні (15917,5 грн./м$^2$ загальної площі будинку без ПДВ). Дані чинники економічного зносу сільських територій спричинюють практичну відсутність нового будівництва в селах, і тому не лише об'єкти незавершеного будівництва, але і будівлі в експлуатаційному стані пропонуються до продажу під розбирання. В силу високих цін на нові будівельні матеріали, будівельні матеріали і конструкції вилучені під час розбирання будівель користуються попитом серед місцевого населення і застосовуються в процесі ремонту та догляду існуючих садибних будівель і споруд.

Вищесказане дозволяє стверджувати, що корисність даного об'єкта (ОНБ) полягає у його ліквідації з метою реалізації отриманих, в результаті розбирання, будівельних матеріалів та конструкцій на ринку вживаних будівельних матеріалів.

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

Основним етапом оцінки ринкової вартості майна є аналіз найкращого та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, на основі якого базується спрямованість процесу оцінки взагалі.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням мається на увазі використання майна, у результаті якого вартість об'єкта є максимальною, тобто з усіх можливих варіантів експлуатації майна вибирається такий, який забезпечить найефективніше використання всіх його функціональних можливостей, що, в свою чергу, забезпечить максимальну вартість.

Це основний принцип оцінки, оскільки він визначає вибір факторів, які впливають на вартість об'єкта, і таким чином, формує зміст інших груп принципів, які ґрунтуються на уявленнях власника (користувача) та пов'язані з ринковим середовищем та експлуатацією об'єкта.

Найефективніше використання об'єкта – це таке використання, яке є:

- ***юридично дозволеним*** – відповідає певним юридичним нормам, тобто термін і форма передбачуваного використання не повинна підпадати під дії правових обмежень, що існують, або потенційних обмежень;
- ***технічно можливим*** – конструктивні особливості та технічні характеристики об'єкта дозволяють реалізувати вибраний варіант використання;
- ***економічно доцільним*** – фінансово обґрунтоване з точки зору окупності, тобто використання забезпечує дохід, що перевищує капітальні вкладення, експлуатаційні витрати та фінансові зобов'язання;
- ***максимально ефективним*** – має найбільшу продуктивність серед варіантів використання, імовірність реалізації яких підтверджується ринком.

***<u>Поточне функціональне призначення об'єкта оцінки</u> – об'єкт незавершеного будівництва житловий будинок (земельна ділянка не сформована, юридичні права на неї не оформлені). Підприємство котрому належав ОНБ ліквідоване, майно розпродане частинами. Об'єкт корисно не використовується піддається несанкціонованому демонтажу та негативному впливу природно-кліматичних факторів, поступово руйнується.***

Об'єкт розташований в периферійній сельбищній частині населеного пункту в зоні садибної одноповерхової забудови. Вулиця не має твердого асфальтового покриття та мінімум необхідних інженерних мереж.

В силу низької степені готовності об'єкту та невиконання регламентних робіт по захисту об'єкту від впливу зовнішніх природних факторів (консервації ОНБ), будівельні основні конструктиви втрачають несучу здатність та запас міцності.

Економічне знецінення, фізичний та технічний стан будівлі не дозволяє корисно використовувати об'єкт в плані добудови та експлуатації. Розпочатий хаотичний процес демонтажу конструктивних елементів має необоротний характер. Дані обставини, та висока собівартість будівництва зумовлюють економічну недоцільність продовження та завершення будівництва, тобто, більш доцільно об'єкт розібрати та використати вилучені будівельні матеріали та конструктиви в процесі будівництва чи ремонту в іншій місцевості.

Проаналізувавши економічну ситуацію в даному населеному пункті, врахувавши стан оцінюваного об'єкту, його місце знаходження та врахувавши факт економічної недоцільності завершення будівництва об'єкта за проектним призначенням можна зробити висновок: - найбільш ефективним використанням об'єкта оцінки є використання його в якості джерела будівельних матеріалів вилучених від демонтажу та розбирання конструктивних елементів, тобто ліквідації об'єкта.

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.

### 6.6. 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 даному регіоні Сумської області.

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.** Вартість домоволодіння (включаючи вартість присадибної земельної ділянки) в сільських населених пунктах коливається від **3000 грн. – 80000 грн. (450 грн./м² – 1500 грн./м²)**, в районному центрі - **4000 $- 25000 $ USD (1610 грн./м² – 9480 грн./м²)**.

В останній час, в зв'язку з перманентними кризовими явищами в Україні, формується відносно новий сегмент ринку нерухомості – продаж об'єктів під розбирання (ліквідація), як ОНБ так і цілісних будівель і споруд. Вартість продажу житлових будинків під розбирання коливається від **6000 до 20000 грн.** в залежності від конструктивних особливостей (будівельних матеріалів), їх фізичного стану та місця розташування об'єктів. Питома вартість об'єктів під розбирання становить від **100 до 400 грн./м²**.

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.

Значні перепади в цінах пропозиції можна пояснити, обмеженістю та нерозвиненістю, слабкою структурованістю ринку нерухомості в сільській місцевості, 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, зокрема житлову. 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.

Під час 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.

В результаті дослідження ринку будівельних матеріалів було з'ясовано, що на ряду з продажем будівельних матеріалів підприємствами-виробниками та їх дилерами має місце ринок продажу будівельних матеріалі отриманих в результаті демонтажу будівель та споруд. В силу гіршого фізичного стану вживаних матеріалів і конструкцій ціни на них значно нижчі ніж за нові. Так цегла керамічна рядова марки М-100 від виробника пропонується від 2500 до 4500 грн./т.шт., а вживану цеглу можна придбати від 2000 до 3000 грн./тис.шт. Залізобетонні панелі від виробника - 500-600 грн./м², аналогічні

панелі б/в – 100 – 450 грн./м$^2$. На вторинному ринку будівельних матеріалів широко представлена пропозиція будівельних матеріалів та елементів майже всіх категорій, від залізобетонних виробів до будівельних залишків подрібнених на щебінь. Їх ціноутворення характеризується питомою вартістю на одиницю площі, об'єму, довжини, маси, штуки, тощо.

| Будівельні матеріали та елементи | Питома вартість | Середня питома вартість |
|---|---|---|
| плити перекриття ПК | 150-450 грн./м$^2$ | 270 грн./м$^2$ |
| стінові з/б панелі ПС | 100-250 грн./м$^2$ | 180 грн./м$^2$ |
| фундаментні бетонні блоки | 200 – 400 грн./шт. | 300 грн./шт. |
| дрібні залізобетонні перемички | 50 – 150 грн./шт.. | 100 грн./шт. |
| цегла силікатна рядова | 1 – 3 грн./шт. | 2,5 грн./шт. |
| будівельні відходи (щебінь, бій) | даром – 100 грн./м$^3$ | 80 грн./м$^3$ |

Вживані металопрокатні конструкції, елементи сантехніки, в залежності від стану також мають споживчий попит, як правило ціна на металопрокатні вироби складає 2 -3 ціни брухту чорних металів. Дерев'яні конструкції будівель і споруд після розбирання, як правило продаються в якості дров'яної сировини, 200-300 грн. за складометр.

## 7. ВИБІР БАЗИ ОЦІНКИ ТА ОБГРУНТУВАННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості, або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передує 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.

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

У разі коли у нормативно-правових актах з оцінки майна, договорі на проведення оцінки майна або ухвалі суду не зазначається вид вартості, який повинен бути визначений у результаті оцінки, визначається ***ринкова вартість.***

***Залишкову вартість заміщення (відтворення)*** як базу оцінки із застосуванням витратного підходу доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, ОНБ, передавальних пристроїв тощо.

Застосування порівняльного та доходного методичних підходів в класичному вигляді в даній роботі непередбачено, оскільки відповідно до «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 вересня 1995 року №1175/189 для оцінки неперспективних об'єктів незавершеного будівництва з метою їх приватизації базовою є визначення вартості ліквідації об'єкту в рамках поєднання витратного методичного підходу та порівняльного. При цьому, слід зазначити, що в даному випадку покупець після розбирання об'єкту незавершеного будівництва повинен провести рекультивацію порушених земель.

Тже, в якості бази оцінки прийняте поняття вартості, відмінної від ринкової – вартість ліквідації, що відповідає вимогам п.24 Національного стандарту №1. Вартість ліквідації розраховується як сума валових доходів, які очікується отримати від реалізації об'єкта оцінки як єдиного цілого або його складових частин виходячи з принципу найбільш ефективного використання за вирахуванням очікуваних витрат, пов'язаних з такою ліквідацією.

Певний об'єм ринкових даних по вартості будівельних матеріалів та вартості робіт по демонтажу та розбиранню будівельних конструкцій дає змогу застосувати витратний методичний підхід, прийнявши вартість ліквідації, в якості ринкової вартості об'єкта незавершеного будівництва.

В даному випадку об'єкт оцінки - ***об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок, що знаходиться за адресою: вулиця Шкільна, 59, с. Андріяшівка, Роменського району, Сумської області*** – приватизується шляхом продажу на аукціоні, угода у зв'язку з якою проводиться оцінка не обтяжена відомими обмеженнями та обтяженнями і в певній мірі відповідає поняттю – ***ринкової вартості.***

Виходячи з вищенаведеного Оцінювач вважає за доцільне для визначення вартості даного об'єкта нерухомості для зазначеної мети застосувати вартість ліквідації, як базу оцінки з використанням поєднання витратного та порівняльного методичних підходів.

## 8. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

### 8.1. Визначення вартості об'єкту незавершеного будівництвом під розбирання

Практика оціночної діяльності часто ставить перед оцінювачем нетипові задачі, породжені умовами становлення українських економічних відносин, з усіма притаманними їм особливостями, вираженими насамперед у інформаційній блокаді виконавця оцінки, самій відсутності можливості порівняння чи то якої-небудь впевненої формалізації. Однією з таких нетипових задач, особливо на первинному ринку, є визначення вартості об'єкта в умовах його ліквідації під розбирання.

У відповідності до положень Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. №1891 (в редакції, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224) ціна продажу об'єктів незавершеного будівництва у разі їх продажу під розбирання визначається на засадах незалежної оцінки за вартістю їх ліквідації.

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

Вартість ліквідації визначається ринковою вартістю матеріалів, виробів, конструкцій, які можна отримати при розбиранні незавершених будівництвом об'єктів і які після розбирання придатні для подальшого використання з вирахуванням витрат пов'язаних з ліквідацією.

Не враховується вартість матеріалів, виробів та конструкцій, які не можуть бути розібрані або використані після розбирання.

У процесі виконання робіт по розбиранню будівель, споруд чи демонтажу окремих конструктивів, об'єми придатних для використання конструкцій, виробів та матеріалів можуть уточнюватися з урахуванням їх фактичного стану та можливості повторного використання. Вартість демонтованих конструктивних елементів визначається наступним чином:

- визначення об'єму та кількості будівельних конструкцій за їх маркіруванням та класифікацією;
- визначення показника ринкової вартості точної копії виробу (конструкції) або його аналогу;
- визначення показника витрат на роботи по демонтажу окремих конструкцій, які включають в себе трудовитрати машин та механізмів, час їх експлуатації, виробничих засобів, що застосовуються при демонтажі, та доставка у місця складування;
- визначення фізичного стану – ступеню зносу та подальшої придатності конструктивів;
- визначення показника виходу придатних матеріалів, за вирахуванням бою, отриманого у процесі розбирання;
- розрахунок залишкової вартості демонтованих будівельних конструкцій та матеріалів.

***Етапи визначення вартості об'єкта під розбирання (вартості ліквідації):***

1. Визначення об'єму та кількості будівельних конструкцій та матеріалів виконується оцінювачем шляхом візуального огляду на дату оцінки, виконаних обмірів, вивчення наданої проектно-кошторисної документації (якщо така наявна) та узгодження цих даних із Замовником;
2. Розрахунок ринкової вартості точної копії або аналога виконується шляхом вивчення пропозиції ринку та інформації ЗМІ, а також дані, які застосовують для розрахунку нового будівництва. Ці дані є формалізованими – «Ресурсні елементні кошторисні норми на будівельні роботи» (далі РЕКН), які розроблені на виконання Доручення Кабінету Міністрів України від 22.03.1999 р. за № 24132/31 по введенню положень Концепції одноріневої системи ціноутворення та визначення вартості будівництва. РЕКН є обов'язковими для будівництва, яке виконується за рахунок бюджетних коштів та коштів підприємств державної форми власності. Розрахунок вартості збірних залізобетонних матеріалів та металевих конструкцій може прийматися оцінювачем за на підставі вивчення пропозиції ринку та інформації ЗМІ та збірників «Ціноутворення у будівництві»;
3. Розрахунок витрат на роботи, пов'язані з демонтажем розраховуються оцінювачем на підставі Вказівок по використанню ресурсних елементів суміжних норм на будівельні роботи (ДБН Д 1.1-2-99, п. 2.8). Кошторис розрахований у поточних цінах відповідно з даними ДБН Д 1.1-2-99;
4. Визначення показника фізичного зносу будівельних конструкцій незавершеного будівництва виконується, виходячи з аналізу ознак, які характеризують цей показник, у співставленні з явними виявленими дефектами. Слід відмітити, що відповідні розрахунки виконані оцінювачем на підставі нормативної та довідкової літератури, а також за додатком до Інструкції по повторному використанню матеріалів у комунальному господарстві (ВСН, в. 1), ДБН Д 1.1-1-2000 «Правила визначення вартості будівництва», ДБН 2.2.10-99 «Ресурсні елементи та конструктивні норми на

будівельні матеріали»;

5. Показник, що враховує вихід придатних матеріалів за вирахуванням бою, отриманого у процесі розбирання, визначається на підставі ДБН №Д.1.1–4-2000, а також Рекомендацій щодо застосування ресурсних елементних норм;

Два останніх показники рекомендовано застосовувати Збірником роз'яснень окремих питань по кошторису, ціноутворенню та оподаткуванню в будівництві та ремонті. При цьому формула визначення оціночної вартості набуває наступного вигляду:

$$\mathbf{Вл = Вбм – Вд}$$

де: **Вл** – вартість ліквідації (вартість об'єкта оцінки під розбирання);

**Вбм** – вартість будматеріалу з урахуванням фізичного зносу, витрат на приведення у придатний стан та частки бою;

**Вд** – витрати на демонтаж.

При цьому:

$$\mathbf{Вбм = РЦ_{елем.} \times К_б \times К_в,}$$

де:

$\mathbf{РЦ_{елем.}}$ – вартість конструктивного елементу (приймається за показниками ринкової вартості згідно засобів масової інформації, а також за кошторисними розрахунками, складеними в поточних цінах станом на дату оцінки та затвердженими Держбудом України);

$\mathbf{К_б}$ – показник, що враховує вихід придатних матеріалів за вирахуванням бою, отриманого у процесі розбирання;

Окрім визначення, теоретично можливого, виходу будівельних матеріалів при розбиранні, необхідно визначення реального виходу будівельних матеріалів для будь-якого конструктивного елемента конкретної будівлі. Визначення фактичного об'єму виходу матеріалів здійснюється шляхом введення в розрахунки коефіцієнта використання ($\mathbf{К_в}$), що відображає технічний стан (знос) будівельних матеріалів та можливість їх повторного застосування.

Коефіцієнт використання вивільнених матеріалів ($\mathbf{К_в}$) являє собою оцінку технічного стану матеріалів конструкції, що розбирається з точки зору їх повторного використання за основними споживчими властивостями. Даний коефіцієнт приймається в діапазоні від 1 до 0.

$\mathbf{К_в = 1}$ – технічний стан матеріалів конструкції, що розбирається - добрий, всі отримані після розбирання будівельні матеріали можуть бути використані повторно. Об'єм отриманих матеріалів на одиницю конструкції, що розбирається рівний нормативному виходу оборотних матеріалів.

$\mathbf{К_в = 0}$ – технічний стан конструкції, що розбирається - незадовільний, оборотні матеріали при розбиранні не вивільняються, і весь об'єм виходу становить будівельні відходи. Кількість будівельних відходів на одиницю конструкції, що розбирається конструкції приймається в показниках об'ємної маси. Об'ємна маса будівельних відходів приймається усередненою в щільному тілі конструкцій за нормами:

- при розбиранні бетонних конструкцій – 2,4 т/куб.м;
- при розбиранні залізобетонних конструкцій – 2,5 т/куб.м;
- при розбиранні цегляних та кам'яних конструкцій з оббивкою штукатурки – 1,8 т/куб.м;
- при розбиранні дерев'яних, каркасно-засипних конструкцій - 0,6 т/куб. м;
- при виконанні інших робіт по розбиранню - 1,2 т/куб. м.

В даному випадку коефіцієнт використання оборотних матеріалів визначається візуально, шляхом обстеження конструкцій і визначається, як частина конструктивного елементу будівлі матеріали від розбирання якого можуть бути використані по прямому призначенню в аналогічних чи інших конструкціях на будь-якому об'єкті будівництва чи ремонту.

В результаті візуального огляду об'єкту та виконаних обмірів визначено об'єм та кількість будівельних матеріалів та конструкцій, що мають місце в складі ОНБ.

*Таблиця 3*

| Найменування та тип будівельних матеріалів (конструкцій) | Розмір, мм | Об'єм, $м^3$ | Маса, т | Кількість, шт. |
|---|---|---|---|---|
| плита перекриття ПК 60-12-8 | 5980 x 1190 x 220 | 1,56 | 2,15 | 3 |
| плита перекриття ПК 60-15-8 | 5980 x 1490 x 220 | 1,96 | 2,85 | 4 |
| плита перекриття ПК 30-12-8 | 2980 x 1190 x 220 | 0,78 | 1,13 | 8 |
| стінові з/б панелі ПСН | 2400 x 2500 x 300 | 1,8 | 1,98 | 8 |
| стінові з/б панелі ПСН | 1200 x 700 x 300 | 0,25 | 0,28 | 6 |
| стінові з/б панелі НСН | 900 x 2100 x 300 | 0,57 | 0,63 | 8 |
| стінові з/б панелі ПСН | 1800 x 2100 x 300 | 1,13 | 1,24 | 2 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| стінові з/б панелі ПСН | 2900 х 400 х 300 | 0,35 | 0,39 | 6 |
| стінові з/б панелі ПСН | 1100 х 2500 х 300 | 0,82 | 0,90 | 2 |
| стінові з/б панелі ПСН | 2100 х 2500 х 300 | 1,57 | 1,73 | 2 |
| блоки фундаментні ФБС24.5.6-т | 2380 х 500 х 580 | 0,69 | 0,63 | 18 |
| перемички | 1300 х 120 х 65 | 0,010 | 0,026 | 4 |
| цегла керамічна рядова (на цементному розчині) | | 0,9 | | 360 |

*Кубічний метр цегляної кладки містить 400 шт. цеглин марки М-100, звідси: 0,9 $м^3$ х 400 шт. = 360 шт.

***Розбирання будівель і споруд***

Розбирання будівлі виконують для повторного використання конструкцій і матеріалів. У процесі розбирання будівлі здійснюються роботи з демонтажу, розбирання, часткового чи повного руйнування конструкцій. Демонтаж будівельних конструкцій передбачає механізований процес з їх видалення в незруйнованому вигляді з використанням вантажопідйомних, такелажних і транспортних засобів. При демонтажу конструкцій застосовують часткове руйнування лише окремих елементів кріплення та зв'язку. Під розбиранням будівельної конструкції розуміється процес з її часткового руйнування з метою поділу на окремі елементи, відбираючи якісні елементи для подальшого їх використання.

Поелементне розбирання будівельних конструкцій здійснюється з метою максимального виходу матеріалів для повторного використання. Ті складові котрі не можливо повторно використовувати за призначенням та будівельні рештки після переробки їх на дробильних комплексах дають сировину, придатну для виготовлення невідповідальних конструкцій, матеріал для підстав під підлоги, дороги, заповнювач для бетонних підлог, цементної стяжки під підлоги і покрівлі.

Вручну проводять розбирання дефіцитних оздоблювальних декоративних, дерев'яних, металевих конструкцій. Розбирання цегляних і бутобетонних конструкцій вручну застосовують при дуже малому обсязі робіт та у випадках, коли інші способи не можуть бути застосовані.

Розбирання здійснюється, як правило, зверху вниз у такому порядку: - технологічні конструкції: трубопроводи, інженерні комунікації, щогли, опори, етажерки під обладнання, підйомники; - огороджувальні конструкції: горизонтальні (підлоги, покрівля, перекриття); вертикальні (ворота, двері, вікна, вітражі й не несучі зовнішні та внутрішні стіни); - спеціальні конструкції: сходи, оглядові майданчики, пандуси, шахти, галереї, рельсові шляхи; - несучі конструкції: горизонтальні (ліхтарі, плити покриттів і перекриттів, ферми, балки, ригелі, підкранові балки); вертикальні (стіни, колони, стійки); - тунелі, підвали, фундаменти. Одноповерхові будівлі розбираються роздільним способом, що включає поелементне розбирання конструкцій всієї будівлі, та комплексним, при якому будівля розбирається посекційно. Багатоповерхові будівлі слід розбирати поповерхово, по окремих секціях або по всій довжині будівлі. збірні залізобетонні конструкції розбирають за схемою знесення, зворотній схемі монтажу

Покрівлю розбирають у два етапи: спочатку розбирають покрівельне покриття, а потім – несучі елементи покрівлі.

Дерев'яне обрешетування розбирають поелементно. Дерев'яні будівельні конструкції можна демонтувати цілком за допомогою вантажопідйомних механізмів.

Цегляні стіни будівель, що складені на вапняному розчині, розбирають зазвичай легко у вигляді окремих блоків, тому основна маса цеглин може бути повторно використана. Розбирання цегляної кладки на цементному або цементно-вапняному розчині потребує значно більших зусиль. При цьому цегла та розчин розламуються у вигляді великих брил, тому відокремити цеглини від розчину практично неможливо. У таких випадках слід застосовувати ручні машини (наприклад, відбійні молотки).

Сходи в багатоповерхових будівлях слід розбирати також зверху вниз поярусно відповідно до розбирання поверхів. Роботи з демонтажу, пов'язані з розбиранням фундаментів, улаштованих з монолітного бетону, здійснюється із застосуванням відбійних молотків або гідроклину на базі екскаватора. Збірні фундаменти стаканного типу розбираються аналогічним чином. Невеличкі фундаменти видаляються за допомогою вантажопідйомного обладнання. Стакани із залізобетону в більшості випадків є непридатними до подальшого використання .

Під час проведення робіт по розбиранню будівельних конструкцій, як правило, певна кількість будівельних матеріалів приходить в непридатний до використання стан.

Обсяг виходу і вартість придатних для повторного використання матеріалів встановлюються на підставі норм виходу матеріалів і виробів.

Згідно з Інструкцією по повторному використанню виробів, обладнання і матеріалів (ВСН 39-83 (р)) та Інструкції про порядок здійснення розбирання будівель та споруд, реалізації будівельних конструкцій і матеріалів та віднесення витрат по будівництвах і об'єктах, **продовження будівництва** яких відповідно до розроблених галузевими та регіональними заходами скорочення

наднормативного незавершеного будівництва на 2003-2005 роки визнано економічно недоцільним, затвердженої постановою Мінбудархітектури, Мінфіну та Мінекономіки РБ від 21.07.2003 № 12/107/158, повторно використовуваними вважаються матеріали та вироби, отримані від розбирання будівельних конструкцій і демонтажу інженерного обладнання і вживані знову, в т.ч. після їх відновлення чи переробки, на об'єктах **ремонту** та **будівництва**, а також реалізуються населенню або утилізовані як вторинна сировина.

Відповідно до ДБН Д.1.1–5-2001 С3, ВСН 39-83(р), СН 436-72 для розрахунку вартості під розбирання, застосовано показник, що враховує кількість матеріальних ресурсів, які придатні для використання після демонтажу (розбирання) окремих конструкцій будівель і споруд, а саме:

*Таблиця 4*

| Найменування та тип будівельних матеріалів (конструкцій) | Кількість, шт. | Маса, т | Вихід придатних матеріалів, $К_б$, % | Коефіцієнт використання вивільнених матеріалів ($К_в$) | Кількість придатних, матеріалів, шт. | Будівельні відходи, $м^3$ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| плита перекриття ПК 60-12-8 | 3 | 2,15 | 100 | 1 | 3 | - |
| плита перекриття ПК 60-15-8 | 4 | 2,85 | 100 | 1 | 4 | - |
| плита перекриття ПК 30-12-8 | 8 | 1,13 | 100 | 0,85 | 7 | 2,82 |
| стінові з/б панелі ПСН 24-25-3 | 8 | 1,98 | 100 | 1 | 8 | |
| стінові з/б панелі ПСН 12-7-3 | 6 | 0,28 | 100 | 0,9 | 5 | 0,70 |
| стінові з/б панелі НСН 9-21-3 | 8 | 0,63 | 100 | 1 | 8 | - |
| стінові з/б панелі ПСН 18-21-3 | 2 | 1,24 | 100 | 1 | 2 | - |
| стінові з/б панелі ПСН 29-4-3 | 6 | 0,39 | 100 | 1 | 6 | - |
| стінові з/б панелі ПСН 11-25-3 | 2 | 0,90 | 100 | 1 | 2 | - |
| стінові з/б панелі ПСН 21-25-3 | 2 | 1,73 | 100 | 1 | 2 | - |
| блоки фундаментні ФБС24.5.6-т | 18 | 0,63 | 100 | 0,75 | 14 | 6,05 |
| перемички | 4 | 0,026 | 100 | 0,8 | 3 | 0,01 |
| цегла керамічна рядова (на цементному розчині) | 360 | 0,9 $м^3$ | 35 | 0,8 | 126 | 0,58 |
| РАЗОМ | | | | | | 10,16 |

При визначенні кількості оборотних матеріалів, що вивільняються при розбиранні конструкцій було враховано нормативний вихід оборотних матеріалів та фактичний фізичний та технічний стан конструктивних елементів їх комплектність (п.6.4). Решта конструктивних елементів, складає бій та некондиційні залишки (решткы бетону, цегляний щебінь різних фракцій та пил) і в даному випадку розглядується, як будівельні відходи.

Середні ціни продажу будівельних матеріалів, що отримані в результаті розбирання будівель по Україні отримані із сайтів електронної мережі «Інтернет»: https://www.olx.ua, https://flagma.ua, https://prom.ua, https://www.ria.com, https://besplatka.ua, www.sravni.ua.

*Таблиця 5*

| **Найменування та тип будівельних матеріалів (конструкцій)** | **Розмір, мм** | **Середня ціна будівельних матеріалів, грн./1шт.** |
|---|---|---|
| плита перекриття ПК 60-12-8 | 5980 x 1190 x 220 | 1900,0 |
| плита перекриття ПК 60-15-8 | 5980 x 1490 x 220 | 2400,0 |
| плита перекриття ПК 30-12-8 | 2980 x 1190 x 220 | 960,0 |
| стінові з/б панелі ПСН | 2400 x 2500 x 300 | 1080,0 |
| стінові з/б панелі ПСН | 1200 x 700 x 300 | 150,0 |
| стінові з/б панелі НСН | 900 x 2100 x 300 | 340,0 |
| стінові з/б панелі ПСН | 1800 x 2100 x 300 | 680,0 |
| стінові з/б панелі ПСН | 2900 x 400 x 300 | 210,0 |
| стінові з/б панелі ПСН | 1100 x 2500 x 300 | 500,0 |
| стінові з/б панелі ПСН | 2100 x 2500 x 300 | 950,0 |
| блоки фундаментні ФБС24.5.6-т | 2380 x 500 x 580 | 300,0 |
| перемички | 1300 x 120 x 65 | 100,0 |

| | | |
|---|---|---|
| цегла керамічна рядова (на цементному розчині) | 126 | 2,5 |
| будівельні відходи (щебінь, бій) | 10,16 м$^3$ | 80 грн./м$^3$ |

Таким чином ринкова вартість будівельних матеріалів придатних до використання отриманих після розбирання ОНБ складе:

*Таблиця 6*

| Будівельні матеріали | Кількість матеріалів, шт. | Вартість будівельних матеріалів, грн./ одиницю | Вартість будівельних матеріалів, грн. |
|---|---|---|---|
| плита перекриття ПК 60-12-8 | 3 | 1900,0 | 5700 |
| плита перекриття ПК 60-15-8 | 4 | 2400,0 | 9600 |
| плита перекриття ПК 30-12-8 | 7 | 960,0 | 6720 |
| стінові з/б панелі ПСН | 8 | 1080,0 | 8640 |
| стінові з/б панелі ПСН | 5 | 150,0 | 750 |
| стінові з/б панелі НСН | 8 | 340,0 | 2720 |
| стінові з/б панелі ПСН | 2 | 680,0 | 1360 |
| стінові з/б панелі ПСН | 6 | 210,0 | 1260 |
| стінові з/б панелі ПСН | 2 | 500,0 | 1000 |
| стінові з/б панелі ПСН | 2 | 950,0 | 1900 |
| блоки фундаментні ФБС24.5.6-т | 14 | 300,0 | 4200 |
| перемички | 3 | 100,0 | 300 |
| цегла керамічна рядова (на цементному розчині) | 126 | 2,5 | **320** |
| будівельні відходи (щебінь, бій) | 10,16 м$^3$ | 80 грн./м$^3$ | **820** |
| **Загальна вартість будівельних матеріалів, отриманих від розбирання, грн.** | | | **45290** |

Вартість робіт по демонтажу та розбиранню конструкцій та рекультивації порушених земель (зачищення ґрунту, планування площ механізованим способом) згідно складеного інженером-будівельником Морозовою О.О., за допомогою програмного комплексу АВК-5 (3.2.2) кошторису (наводиться в додатках) склала - **37711,0 грн.**

Виходячи з вищенаведеного, вартість ліквідації ОНБ буде становити:

**Вл = 45290 – 37711 = 7579,0 ≈ 7580 (грн.)**

**Таким чином:**

**Вартість об'єкту незавершеного будівництва – житлового будинку, за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59, без врахування ПДВ склала:**

**7580,00**

**(сім тисяч п'ятсот вісімдесят) 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 про надання послуг з оцінки об'єкта приватизації від 25.02.2020 №30-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'єкту незавершеного будівництва – житлового будинку, за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул.Шкільна, 59 (балансоутримувач - відсутній)**

***Мета оцінки*** - приватизація шляхом продажу на аукціоні.

***Форма власності*** – державна власність.

***База оцінки*** – ринкова

***Вид вартості*** – ринкова вартість, вартість ліквідації.

***Найбільш ефективне використання об'єкта оцінки*** – демонтаж та розбирання будівельних конструкцій та реалізація отриманих будівельних матеріалів.

В результаті дослідження **земельних поліпшень** встановлено, що об'єм **будівельних матеріалів та конструкцій придатних до повторного використання після демонтажу та розбирання має суттєве значення, в цілому на суму 45290,00 грн.**

Розмір витрат на роботи, пов'язані з демонтажем, розбиранням незавершеного будівництва та приведення ділянки у відповідний стан розраховано відповідно до складеного кошторису і склали - **37711,00 грн.**

Як бачимо, вартість робіт по демонтажу та розбиранню конструкцій не перевищує вартість матеріалів придатних повторно до використання, тобто вартість ліквідації не є від'ємною величиною і в повній мірі може бути початковою ціною продажу об'єкта оцінки для продажу на аукціоні.

**Таким чином:**

**Ринкова вартість об'єкту незавершеного будівництва – житлового будинку, за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59 (балансоутримувач – відсутній), без врахування ПДВ склала:**

**7580,00**

**(сім тисяч п'ятсот вісімдесят) гривень 00 копійок.**

**Оцінювач:** **В.І. Бондаренко**

**Суб'єкт оціночної діяльності**
**Фізична особа-підприємець** **В.І. Бондаренко**

М.П.

## ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінка Об'єкта оцінки виконана на підставі Договору про надання послуг з оцінки об'єкта приватизації від 25.02.2020 №30-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.

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 №2658-111, «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», «Методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації» затв. 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 жовтня 1995 року 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.

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, 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 посилатися 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.
- На думки та висновки, викладені особою, яка виконувала даний Звіт, не впливав.

**Оцінювач:** _____ **В.І.Бондаренко**

# ДОДАТКИ

**Загальний вигляд об'єкта незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59 (балансоутримувач-відсутній)**

**Загальний вигляд об'єкта незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59 (балансоутримувач-відсутній)**

# ВИТЯГ

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

| | |
|---|---|
| Індексний номер витягу: | 109183000 |
| Дата, час формування: | 27.12.2017 10:20:37 |
| Витяг сформовано: | Юрченко Наталія Сергіївна, Центр надання адміністративних послуг у м. Суми, Сумська обл. |
| Підстава формування витягу: | заява з реєстраційним номером: 25968642, дата і час реєстрації заяви: 21.12.2017 08:53:49, заявник: Дрозд Ігор Вікторович (уповноважена особа) |

### Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

| | |
|---|---|
| Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: | 1450334859241 |
| Об'єкт нерухомого майна: | незавершене будівництво житлового будинку, об'єкт житлової нерухомості: Ні |
| Адреса: | Сумська обл., Роменський р., с. Андріяшівка, вулиця Шкільна, будинок 59 |
| Додаткові відомості: | будівельна готовність - 47% |

### Актуальна інформація про право власності

**Номер запису про право власності: 24175403**

| | |
|---|---|
| Дата, час державної реєстрації: | 21.12.2017 08:53:49 |
| Державний реєстратор: | Юрченко Наталія Сергіївна, Центр надання адміністративних послуг у м. Суми, Сумська обл. |
| Підстава виникнення права власності: | витяг з Єдиного реєстру об'єктів державної власності щодо державного майна, серія та номер: 10-15-12434, виданий 26.06.2017, видавник: Фонд державного майна України |
| Підстава внесення запису: | Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 38981989 від 27.12.2017 10:15:18, Юрченко Наталія Сергіївна, 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: Юрченко Н.С.

RRP-4HHDFJ08A

# ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

## НАКАЗ

28.12.2019 Київ № 1574

*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.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
Управління документального забезпечення та контролю

**Голова Фонду** **Дмитро СЕННИЧЕНКО**

Додаток 9 до наказу
Фонду державного майна України
від «28» 12 2019 р. № 1574

## 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. З; 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 |
| Садиба № 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 |
| Садиба №-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 |
| Садиба № 13 квартал 14 | Вінницька обл., Немирівський р-н, с. Нові Обиходи, вул. Мельника, 62 | Департамент будівництва, містобудування та арітектури Вінницької обласної державної адміністрації, код за ЄДРПОУ 39578073 | Вінницька обласна державна адміністрація |
| Лікеро-горілчаний завод | Хмельницька обл., м. Кам'янець-Подільський, вул. Руслана Коношенка, 74 а | ДП спиртової та лікеро-горілчаної 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 лікеро-горілчаної 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 лікеро-горілчаної 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 |

Копія

# ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

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

## НАКАЗ

21 січня 2020 м. Полтава № 97

**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 № 175 (із змінами), враховуючи пропозиції Андріяшівської сільської ради Роменського району Сумської області (лист від 16.01.2020 №36/05-34),

**НАКАЗУЮ:**

1. Визначити 31.01.2020 датою інвентаризації об'єкта незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59, 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;

Дубчинська Інна – сільський голова Андріяшівської сільської ради Роменського району Сумської області.

3. Комісії провести інвентаризацію об'єкта незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59, станом на 31.01.2020.

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

4. Визначити 31.01.2020 датою оцінки об'єкта приватизації.

Провідний спеціаліст Гнесленко Л.А.
21.01.2020

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**

Підготував
спеціаліст
Письменко Л.А.
21.01.2020

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

_____ Дмитро МАТВІЄНКО

10.02. 2020 р.

# ЗВЕДЕНИЙ АКТ
## інвентаризації майна

(Балансоутримувач відсутній)

складено 07 лютого 2020 року м. Суми

Комісія Регіонального відділення Фонду державного майна України по Сумській області, створена наказом від 21.01.2020 № 97 "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;
Дибчинська Інна – сільський голова Андріяшівської сільської ради Роменського району 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<br><br>за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59 | - | 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 Н.БІЛОБРОВА

Члени комісії Л.СПІВАКОВА

Н.МОРОЗ

В.КЛІЩЕНКО

І.ДИБЧИНСЬКА

АКТ
обстеження будівельного майданчика і технічного стану

Об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59

складено 07 лютого 2020 року м. Суми

Комісія Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях, створена наказом від 21.01.2020 № 97 "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;

Дибчинська Інна – сільський голова Андріяшівської сільської ради Роменського району 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'єкт розташований за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59, в периферійній частині населеного пункту в зоні садибної одноповерхової забудови. Вулиця не має твердого асфальтового покриття та мінімум необхідних інженерних мереж.

Під час приватизації об'єкт не увійшов до статутного капіталу КСП «Андріяшівське», яке ліквідовано, як юридичну особу. На даний час балансоутримувач відсутній.

Об'єкт забудови представляє собою одноповерховий одноквартирний житловий будинок, загальною площею 95,8 кв.м. з несучими стіновими конструкціями. По об'єкту виконані наступні будівельно-монтажні роботи: облаштовані фундаменти із залізобетонних конструкцій – блоки бетонні, частково – цегляні; стіни – панелі полегшеного армованого бетону; перекриття – плити збірні залізобетонні. Інженерні мережі до будівництва не підведені. При візуальному обстеженні встановлено наступне: основні будівельні конструкції зазнали значних пошкоджень, а саме: порушення цілісності окремих блоків фундаменту, наявні сколи і тріщини; зовнішні та внутрішні стінові панелі мають сколи в кутах приєднання та розшарування поверхні бетону; перекриття із збірних залізобетонних пустотних плит мають механічне пошкодження (наскрізні пробоїни), відлущування шару бетону, оголення та ржавіння арматури.

В силу низького ступеню готовності об'єкту та невиконання робіт по захисту від впливу зовнішніх природних факторів, будівельні основні конструктиви втрачають несучу здатність та запас міцності. Несанкціонований демонтаж конструктивних елементів має незворотний характер.

Територія не впорядкована. Об'єкт не оберігається. Робота з консервації об'єкта не проводилась.

При огляді встановлено задовільний стан конструктивних елементів.

Площа земельної ділянки під забудову – 0,116 га. 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 _____ Н.БІЛОБРОВА

Члени комісії _____ Л.СПІВАКОВА

_____ Н.МОРОЗ

_____ В.КЛІЩЕНКО

_____ І.ДИБЧИНСЬКА

ДОВІДКА
щодо проведення аудиту витрат на будівництво

Об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59.
Балансоутримувач – відсутній

складено 07.02.2020 м.Суми

Комісія Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях, створена наказом від 21.01.2020 № 97 "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;
Дибчинська Інна – сільський голова Андріяшівської сільської ради Роменського району 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, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59, 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 _____ Н.БІЛОБРОВА

Члени комісії _____ Л.СПІВАКОВА

_____ Н.МОРОЗ

_____ В.КЛІЩЕНКО

_____ І.ДИБЧИНСЬКА

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, за адресою:
Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59

07 лютого 2020 року

Комісія Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях, створена наказом від 21.01.2020 № 97 "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;
Дибчинська Інна – сільський голова Андріяшівської сільської ради Роменського району 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 _____ Н.БІЛОБРОВА

Члени комісії _____ Л.СПІВАКОВА

_____ Н.МОРОЗ

_____ В.КЛІЩЕНКО

_____ І.ДИБЧИНСЬКА

# ІНВЕНТАРИЗАЦІЙНИЙ ОПИС

придбаного для об'єкта незавершеного будівництва устаткування, не переданого до монтажу або такого, що не потребує монтажу

Об'єкт незавершеного будівництва – житловий будинок, за адресою: Сумська область, Роменський район, с. Андріяшівка, вул. Шкільна, 59

07 лютого 2020 року

Комісія Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях, створена наказом від 21.01.2020 №97 "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;
Дибчинська Інна – сільський голова Андріяшівської сільської ради Роменського району Сумської області,

підтверджуємо, що нами проведено інвентаризацію устаткування, не переданого до монтажу або такого, що не потребує монтажу, придбаного для об'єкта незавершеного будівництва.

Під час інвентаризації встановлено, що на будівельному майданчику відсутнє наявне не передане до монтажу або таке, що не потребує монтажу, устаткування.

Голова комісії _____ Н.БІЛОБРОВА

Члени комісії _____ Л.СПІВАКОВА

_____ Н.МОРОЗ

_____ В.КЛІЩЕНКО

_____ І.ДИБЧИНСЬКА

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ
Попков Сергій Анатолійович
тел. 050-307-72-96 ; E-mail, popkov71@i.ua

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Область** | *Сумська* | Інвентаризаційна справа № | *561* |
| **Район** | *Роменський* | | |
| | | Реєстровий № | *561* |

# ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

## на об'єкт незавершеного будівництва житловий будинок

№ *59* вулиця *Шкільна*
село *Андріяшівка*

| Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (призвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи) | Місце проживання, серія і номер паспорта фізичної особи або місце знаходження, код за ЄДРПОУ юридичної особи |
|---|---|
| *Регіональне відділення Фонду державного* | *м. Суми, вул. Харківська, буд. 30/1;* |
| *майна України по Сумській області* | *код 21124686* |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

**Паспорт виготовлено за станом на "22" грудня 2016 р.**

**Виконав** _____ **Попков С.А.**
**Кваліфікаційний сертифікат Серія АЕ № 002519**
**М.П.**

**ФОП** _____ **Попков С.А.**
(підпис, прізвище)
**М.П.**

## Характеристика будинку, господарських будівель та споруд

Адреса: Сумська обл., Роменський р-н., с. Андріївка, вул. Шкільна, буд. 59

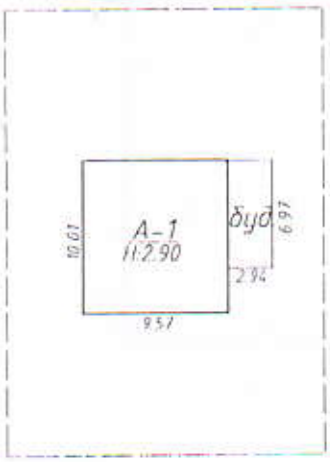
| Літер | Назва об'єкта | Рік побудови | Опис основних конструктивних елементів | | | | | | Інженерне обладнання | | | | | Розрахункова висота будівлі Нб (м) | Площа основи Sосн. (кв.м) | Об'єм (куб.м) | Вартість заміщення (грн.) | Коефіцієнт знецінення | % фіз. зносу | Інвентаризаційна вартість (грн.) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | фундамент | стіни | покрівля | перекриття | підлога | сходи | електрика | водопровід | каналізація | газопровід | вид опалення | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
| А-1 | Житловий будинок (об'єкт незавершеного будівництва) | 1985 | Цегла | Гіпсобетонні блоки | | З/б плити | | | Н | Н | Н | Н | Н | 2,90 | 95,8 | 278 | | | 30 | - |
| | | | Буд вельна готовність-47% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| буд | Прибудова (будується) | 1985 | | | | | | | | | | | | | 20,5 | | | | | - |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Усього | | | | - |

СХЕМАТИЧНИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
садибного (індивідуального) житлового будинку

вулиця Шкільна будинок № 59

село Андріяшівка

Масштаб 1:500




вул. Шкільна

| Площа земельної ділянки | | | |
|---|---|---|---|
| Загальна площа ділянки | | | |
| Під будинком, господарськими будівлями | усього | 116 | |
| | під будинком | 116 | |
| | під господар. | | |
| під двором | | | |
| Під садом | фруктов. деревами | | |
| | декоративн. деревами | | |
| під доріжками та в'їздом | | | |
| під городом | | | |
| примітка | норма | | |
| | лишки | | |

Експлікація

| Літер за планом | Назва будинку, господарських будівель та споруд |
|---|---|
| А-1 | Житловий будинок |
| буд. | Прибудова (будується) |

Фізична особа підприємець
Попков Сергій Анатолійович

| | | |
|---|---|---|
| Керівник суб'єкта господарювання | | Попков С.А. |
| Виконав | | Попков С.А. |
| Перевірив | | Попков С.А. |

Дата виготовлення "22" 12 2016 р.

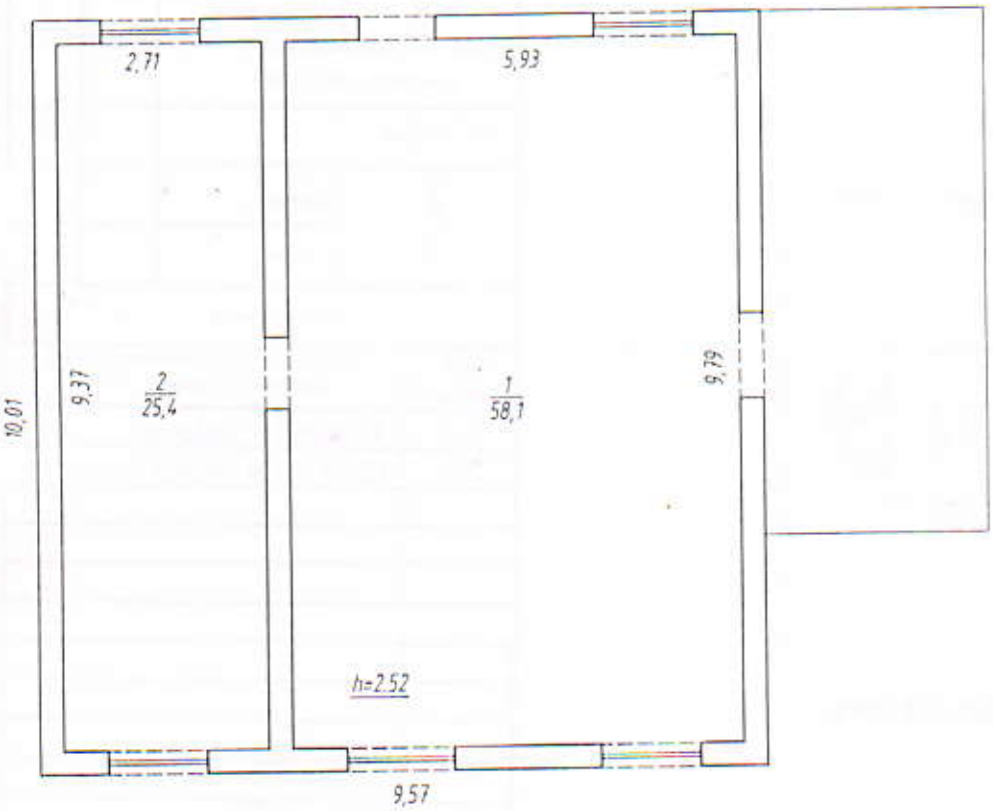
# ПЛАН БУДИНКУ

вулиця Шкільна № 59

село Андріяшівка літера "А-1"

поверх 1

Масштаб 1:100




| | | |
|---|---|---|
| Фізична особа-підприємець Попков Сергій Анатолійович | | |
| Керівник об'єкта, що обстежується | | Попков С.А. |
| Виконавець з інвентаризації нерухомого майна | | Попков С.А. |
| Перевірив | | Попков С.А. |
| Дата виконання | "22" 12 2016 р. | |

# ЕКСПЛІКАЦІЯ

## приміщень до плану житлового будинку

| Літер | Поверхи | Номери квартир | Номери приміщень | Призначення приміщень | Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі) (кв.м.) | Площа житлових квартир (кв.м.) | | | Площа літніх приміщень (кв.м.) | Площа приміщень загального користування (кв.м.) | Самочинно збудована, переобладнана площа (кв.м.) | Примітки |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | загальна (сума гр.8 та 9) | в.т.ч. | | | | | |
| | | | | | | | підсобна | житлова | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| А-1 | 1 | 1 | 1 | не обладнано | 58,1 | 58,1 | 58,1 | | | | | |
| | | | 2 | не обладнано | 25,4 | 25,4 | 25,4 | | | | | |
| | | | | Всього по літ "А-1" | 83,5 | 83,5 | 83,5 | | | | | |

"22" грудня 2016 р.

Виконав: (Попков С.А.)

Перевірив: (Попков С.А.)

finance.ua

Валюта / Официальный курс / НБУ

31.01.2020

## КУРС НБУ НА 31.01.2020

ВАЛЮТА

Конвертер валют

ИСТОЧНИК: НБУ

| ВАЛЮТА | КОЛ-ВО ЕД. | КУРС, UAH | АБС. ИЗМ., UAH | ОТН. ИЗМ., % |
|---|---|---|---|---|
| USD — доллары США | 1 | 24.9196↑ | 0.0705 | 0.2837 |
| EUR — ЕВРО | 1 | 27.4751↑ | 0.1498 | 0.5492 |
| 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 | 0.5094 |
| BYN — беларуские рубли | 1 | 11.6528↓ | -0.0118 | -0.1012 |

# Дом с участком,с.Лысогубовка Конотопский р-н.оформление или разборка

22 000 грн.

**Лысогубовка, Сумская область, Комсомольская** Опубликовано с мобильного в 09:10, 23 февраля 2020. Номер объявления: 636857158

Написать автору

096 108 6526

Рекламировать объявление | Поднять в верх списка

| | | | |
|---|---|---|---|
| Объявление от | Частного лица | Выберите рубрику | Продажа домов |
| Расстояние до ближайшего города | до 10 км. | Этажность | 2 |
| Общая площадь | 50 м² | Количество комнат | 3 |
| Площадь участка | 10 соток | Тип дома | Дом |
| Год постройки / сдачи | 1990 - 2000 | Тип стен | Газоблок |
| Тип кровли | Шифер | Инфраструктура (до 500 метров) | Парк зелёная зона |

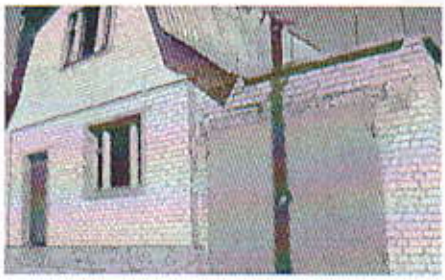
Лысогубовка, Сумская область, Комсомольская
Показать на карте

Игорь
на OLX с янв. 2016

Другие объявления авто

Жалоба

Дом с.Лысогубовка,ЖД,остановка р.Сейм,от остановки 5мин.пешком,маршрутка 5мин.Сейм 15-20мин.лес.есть возможность оформления,от Конотопа 10км.



Будинок
Дома » Продажа домов
Бороздка · 17 февр.
170 000 грн.
Договорная

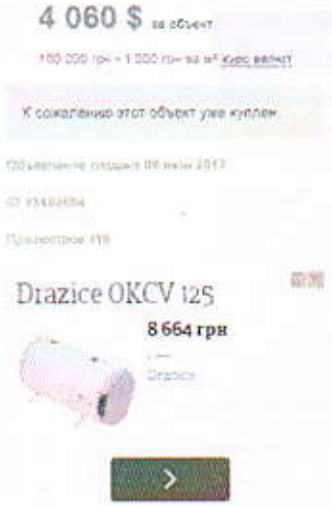
Продам ДОМ Роменская
Дома » Продажа домов
Сумы · 17 февр.
860 745 грн.
Договорная

Садиба в с.-Вовківці Будинок в селі дом
Дома » Продажа домов
Волковцы · 17 февр.
36 000 грн.

Продам дом
Дома » Продажа домов
Ромны · 16 февр.
196 302 грн.

https://dom.ria.com/ru/realty-prodaja-dom-romnyi-andriyashevka-13452654.html

## ☆ Продаю 1 этажный дом с верандой и участком на 25 соток, 100 кв. м, 3 комнаты, село Андрияшевка, Сумская обл.



**Продажа дома**

Тип: Вторичное жилье

| | |
|---|---|
| Комнат | 3 |
| Жилых этажей | 1 |
| Площадь | 100 • 75 • 25 м² |
| Участок | 25 соток |
| Тип предложения | от собственника |
| Тип стен | кирпич |
| Год постройки | 1917-1969 |

Описание:
Продається будинок в селі Андріяшівка(Мельники). будинок знаходиться на березі річки Сула. поруч лс. Газифікація підведена до будинку. Є сарай, погріб, город. Мальовнича природа. Будинок продається з земельною ділянкою під ним площею 25 соток. Звертатись в будь який час.

https://www.olx.ua/obyavlenie/prodatsya-zhitloviy-budinok-IDFFjxq.html#163bb18964

Продається житловий будинок
Андреяшевка, Сумская область, Роменский район *Добавлено: в 08:03, 4 февраля 2020, Номер объявления: 615676332*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Объявление от | Частного лица | Выберите рубрику | Продажа домов |
| Без комиссии | | Возможность обмена | |
| Готов сотрудничать с риэлторами | | Расстояние до ближайшего города | до 30 км. |
| Этажность | 1 | Общая площадь | 70 м² |
| Количество комнат | 3 | Площадь участка | 34 соток |
| Тип дома | Дом | Тип стен | Деревянный |
| Тип кровли | Другое | Санузел | Смежный |
| Отопление | Индивидуальное газовое | Ремонт | Жилое состояние |
| Комфорт | Сад | Коммуникации | Электричество Газ Канализация септик Скважина |
| Инфраструктура (до 500 метров) | Центр города Аптека Отделение почты | Ландшафт (до 1 км.) | Лес Река |

Продам дом под разборку
20 000 грн.

Демонтаж.Разборка домов

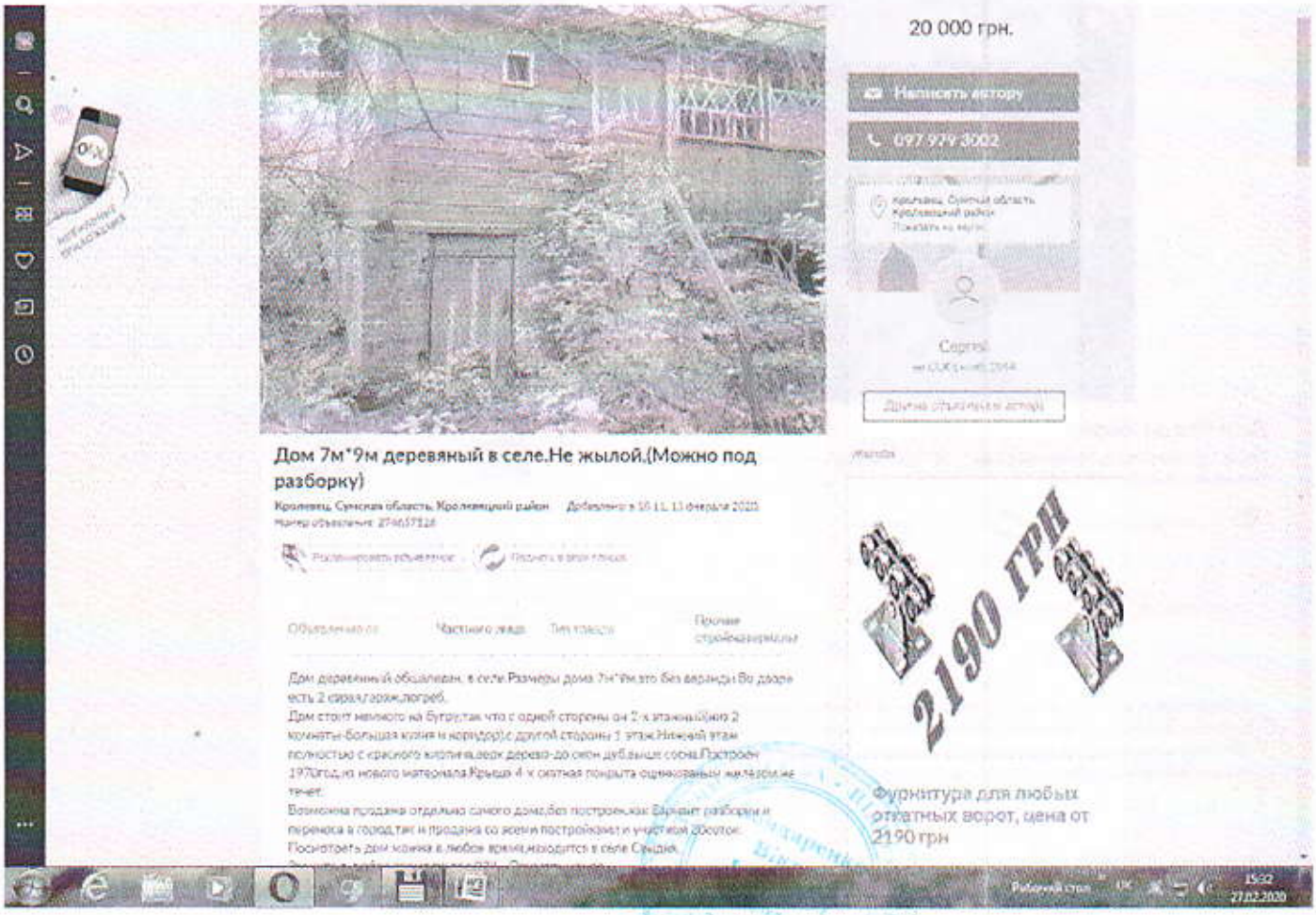


Дом на разборку
Обмен

Дом на разборку.
35 000 грн.

Усадьба с ветхим домом и хозяйственными постройками под разборку
10 000 грн.

Дом под разборку.
10 000 грн.



В избранные

## Дом под разборку

**Ахтырка, Сумская область, Ахтырский район** Опубликовано с мобильного в 15:36, 22 февраля 2020. Номер объявления: 574265591

Рекламировать объявление | Поднять в верх списка

Объявление от: Частного лица | Тип товара: Прочие стройматериалы

Состояние: Новый

Фото есть (ищите похожее объявление на этом ресурсе)30 км.от Ахтырки.ПОД РАЗБОРКУ.СВОЙ НЕ ПРОБЛЕМНЫЙ.замеры внутренних стен 10на5 или 6 с чем-то.Материал дуб.круглые(же гнилой)диаметр бревен 15 см.(примерно).Кровля:половина шифер,половина жесть.ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ПОСТРОЕК НЕТ.ПОЛ ТОЖЕ СНЯТ НА ДРОВА(гнилой)огромные сволока(дубовые)под шифером шалевка,высокий фундамент+ сухой сад на дрова.Ахтырский район.На звонок могу не ответить сразу пишите сообщения .перезвоню.

< Назад | Следующее объявление >

6 000 грн.

Написать автору

380 954 339934

Ахтырка, Сумская область, Ахтырский район
Показать на карте

Вася
на OLX с ноябр. 2015

Другие объявления автора

Жалоба

В избранные

## Дом под разборку

**Ромны, Сумская область, Роменский район** Опубликовано с мобильного в 19:56, 22 февраля 2020. Номер объявления: 637449165

Рекламировать объявление | Поднять в верх списка

Объявление от: Частного лица | Тип товара: Кирпич / бетон / пеноблоки

Состояние: Б/у

Продается два дома под разборку,один из кирпича 65 кв/м,второй из бруса примерно 35кв/м,есть еще сарай из блока,шифер на крыше целый,самовывоз,цена 10000грн за все,можно по отдельности цена договорная,находится в Сумской области Роменский район все вопросы по тел. 986 . Показать номер . Елена

10 000 грн.

Хочу купить с OLX доставкой

удобно: доставка с "Нова пошта"
надежно: оплата после осмотра товара
безопасно: покупка без передачи персональных данных

Написать автору

096 214 4974

Ромны, Сумская область, Роменский район
Показать на карте

Яна
на OLX с апр. 2015

Другие объявления автора

Жалоба

Продається житловий будинок село Андріяшівка, Роменського району, Сумської області. Будинок деревяний обтягнутий цеглою, ділянка 34 сотки, посаджений молодий сад, газ, свердловина, септик, комбіноване опалення(газ, Дрова). Житловий стан. Можливий торг

- 095 731 2925

170 000 грн.Договорная

https://www.olx.ua/obyavlenie/budinochok-v-sel-IDGP2SO.html#58e6d6599e

**Будиночок в селі**

Ярошевка, Сумская область, Роменский район *Опубликовано с подвижного в 23:52, 24 февраля 2020, Номер объявления: 632771926*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Объявление от | Частного лица | Выберите рубрику | Продажа домов |
| Расстояние до ближайшего города | до 30 км. | Этажность | 1 |
| Общая площадь | 45 м² | Количество комнат | 3 |
| Площадь участка | 40 соток | Тип дома | Дом |
| Тип кровли | Шифер | Санузел | Во дворе |
| Отопление | Твердотоплевное | Меблирование | Нет |
| Комфорт | Забор ограждение Гараж Подсобные помещения Сад | Коммуникации | Электричество |
| Инфраструктура (до 500 метров) | Детский сад Школа Остановка транспорта Магазин киоск | | |

Продам будиночок в селі. Великий просторий зелений двір. Підходить як для постійного проживання, так і під дачу. Є фруктовий сад, великий город, хороший гараж, безліч підсобних приміщень, сарай, погріб, літня кухня.

Т. 098 058 6336 1 000 $ 24 498 грн.

Ярошевка, Сумская область, Роменский район

https://www.olx.ua/obyavlenie/budinok-z-zemelnoyu-dlyankoyu-dokumenti-gotov-IDE4dnk.html#58e6d6599e

**Будинок з земельною ділянкою, документи готові**

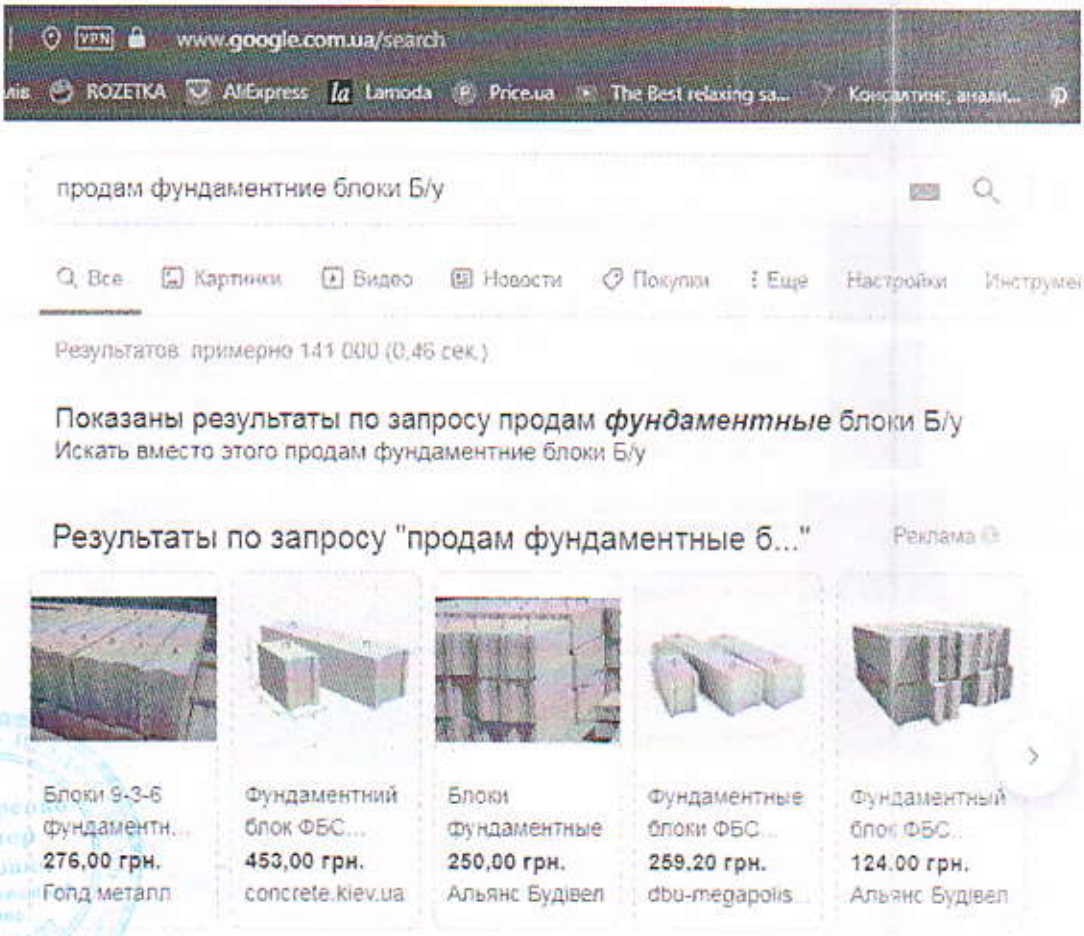
Пустовойтовка, Сумская область, Роменский район *Добавлено: в 07:42, 20 февраля 2020, Номер объявления: 592059170*

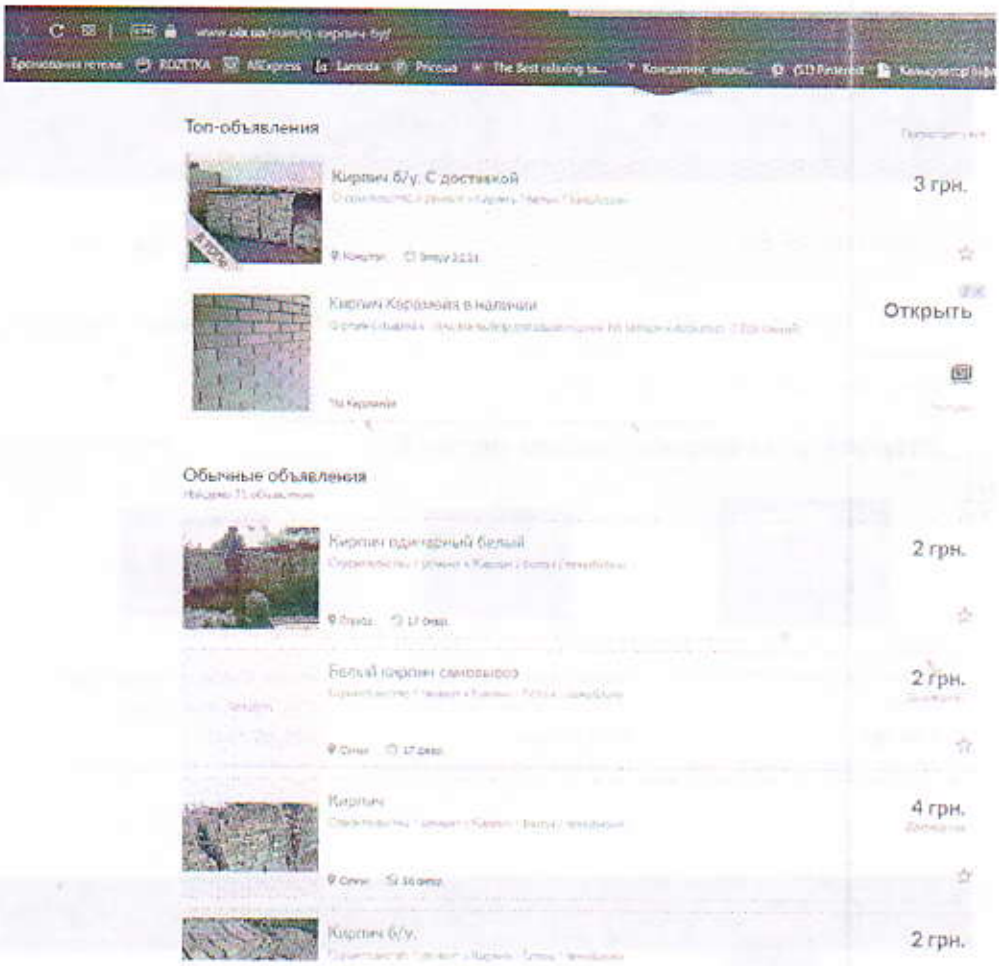
| | | | |
|---|---|---|---|
| Объявление от | Частного лица | Выберите рубрику | Продажа домов |
| Без комиссии | Без комиссии | Расстояние до ближайшего города | до 10 км. |
| Этажность | 1 | Общая площадь | 55 м² |
| Количество комнат | 3 | Площадь участка | 33 соток |
| Тип дома | Дом | Год постройки / сдачи | 1960 - 1979 |
| Тип кровли | Металлические листы | Санузел | Во дворе |
| Отопление | Твердотоплевное | Меблирование | Нет |
| Ландшафт (до 1 км.) | Река | | |

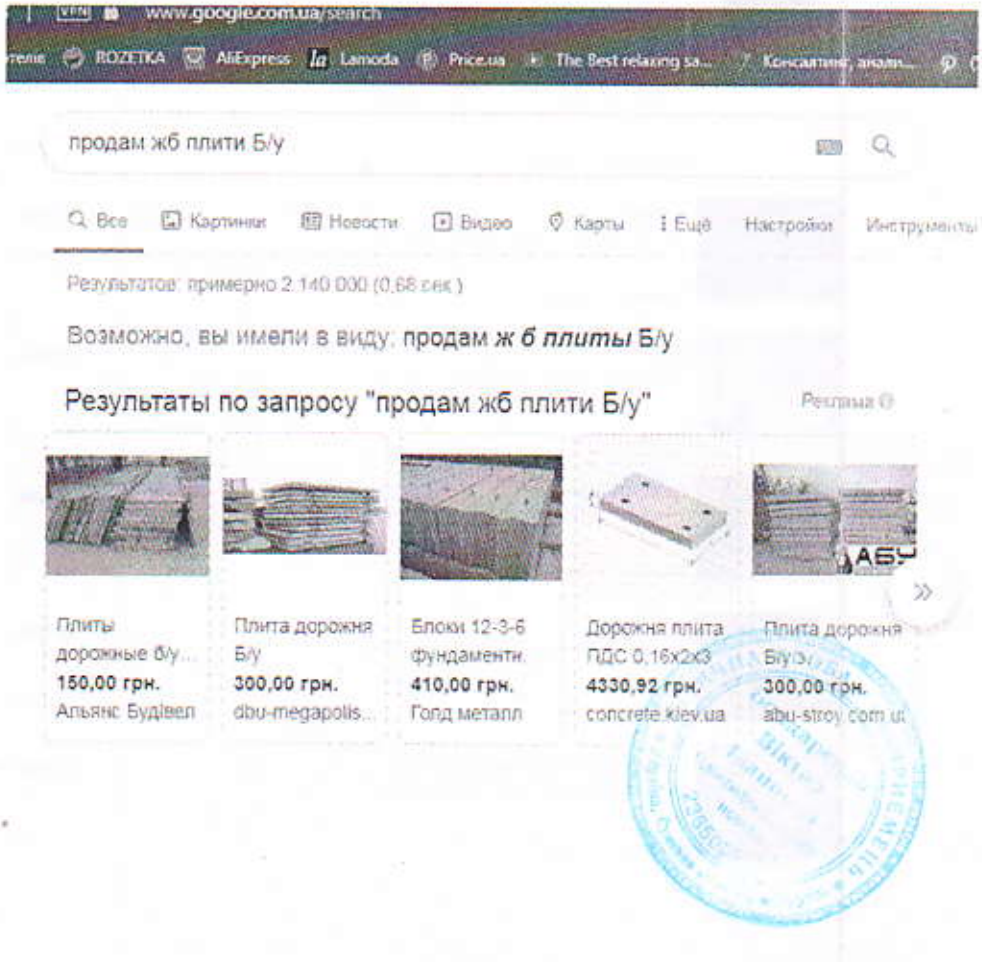
Документи готові! Продаєтьсяхата в селі Пустовійтівка по вулиці Береговій. Є сарай, погріб в хаті, горище. Комунікацій немає, піч в хаті, є стара криниця - треба чистити. Город щорічно оброблявся.
Загальна площа двору з земельною ділянкою 0,3213 га. Координати для навігації 50.773351, 33.557026.
3000 долларів. 73314 грн. Т. 0634102067

www.olx.ua/dom-i-sad/stroitelstvo-remont/q-плиты-б-у/
ROZETKA
AliExpress
Lamoda
Price.ua
The Best relaxing sa...
Консалтинг, аналит...
(51) Pinterest
Калькулятор
Продам плиты перекрытия Пустотелые в ассортименте бу и новая.
300 грн.
блоки фундаментні ФБС, блоки стінові, плити
350 грн.
Металлобаза Широкий Сортамент
Открыть
Обычные объявления
Перемычки, Ригили, Колонны, дорожные плиты,Плиты перекрытия,
100 грн.
www.olx.ua/dom-i-sad/stroitelstvo-remont/q-плиты-б-у/
ROZETKA
AliExpress
Lamoda
Price.ua
The Best relaxing sa...
Консалтинг, аналит...
(51) Pinterest
Продам дорожні плити б.у. 3*1,2м, 3*1,5м, 3*2м 1200м2
280 грн.
Продам или обменяю Плиты перекрытия (пустотки) ПКЖ
200 грн.
Плиты продам срочно!Блоки в подарок
500 грн.
Дорожная плита
500 грн.
Продам плиты перекрытия Пустотелые в ассортименте бу и новая.
300 грн.
Продам плиту перекрытия (ПКЖ) в асортименте
850 грн.

www.olx.ua/dom-i-sad/stroitelstvo-remont/q-plity-b-u/
Заборные дорожные перекрытия плиты жби и фбс б/у
185 грн.
Одесса, Киевский
Сегодня 14:52
Плиты перекрытия бу
180 грн.
Сегодня 14:51
кирпич от 1,5 гр.шт.,плиты
850 грн.
Сегодня 14:49
Плиты,блоки фбс
160 грн.
Сегодня 14:47
9 метровые Плиты перекрытия пустотные Б/У ПК 90
5 000 грн.
Сегодня 14:46
Продам плиты и блоки фбс
155 грн.
Сегодня 14:44
Продам дорожные плиты 3х1.2 ; 1.6х1.2 ; 1.6х0.6
350 грн.


www.google.com.ua/search
ROZETKA
AliExpress
Lamoda
Price.ua
The Best relaxing sa...
продам фундаментние блоки Б/у
Все
Картинки
Видео
Новости
Покупки
Еще
Настройки
Результатов: примерно 141 000 (0,46 сек.)
Показаны результаты по запросу продам фундаментные блоки Б/у
Искать вместо этого продам фундаментние блоки Б/у
Результаты по запросу "продам фундаментные б..."
Реклама
Блоки 9-3-6 фундаментн...
276,00 грн.
Голд металл
Фундаментний блок ФБС...
453,00 грн.
concrete.kiev.ua
Блоки фундаментные
250,00 грн.
Альянс Будівел
Фундаментные блоки ФБС...
259,20 грн.
dbu-megapolis
Фундаментный блок ФБС...
124,00 грн.
Альянс Будівел


Топ-объявления
Кирпич б/у. С доставкой
3 грн.
Открыть
Обычные объявления
2 грн.
2 грн.
4 грн.
2 грн.


www.google.com.ua/search
ROZETKA
AliExpress
Lamoda
Price.ua
продам жб плити Б/у
Все
Картинки
Новости
Видео
Карты
Ещё
Настройки
Инструменты
Результатов: примерно 2 140 000 (0,68 сек.)
Возможно, вы имели в виду: продам ж б плиты Б/у
Результаты по запросу "продам жб плити Б/у"
Реклама
Плиты дорожные б/у...
150,00 грн.
Альянс Будівел
Плита дорожня Б/у
300,00 грн.
dbu-megapolis...
Блоки 12-3-6 фундаменти
410,00 грн.
Голд металл
Дорожня плита ПДС 0,16х2х3
4330,92 грн.
concrete.kiev.ua
Плита дорожня Б/у
300,00 грн.
abu-stroy.com.ua

продам кирпич Б/у

Все | Картинки | Новости | Видео | Карты | Ещё | Настройки | Инструменты

Результатов: примерно 3 370 000 (0,48 сек.)

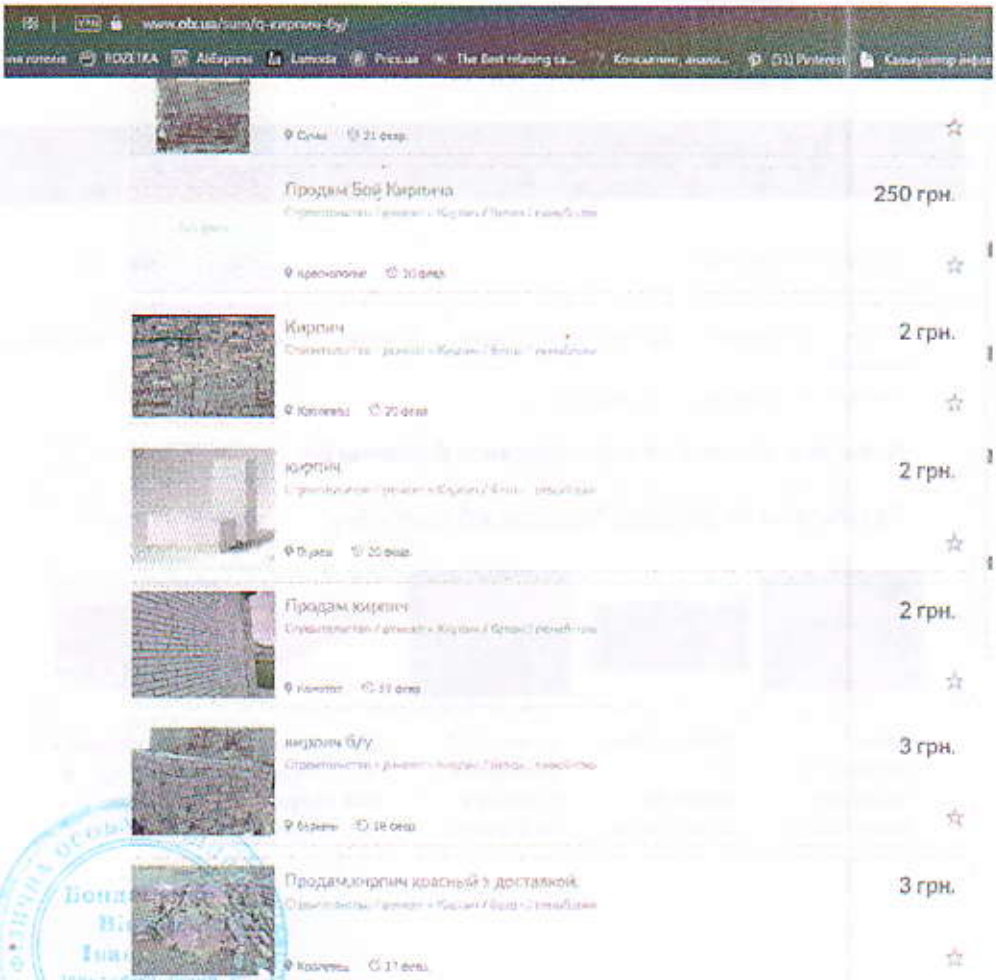
## Результаты по запросу "продам кирпич Б/у"

Реклама

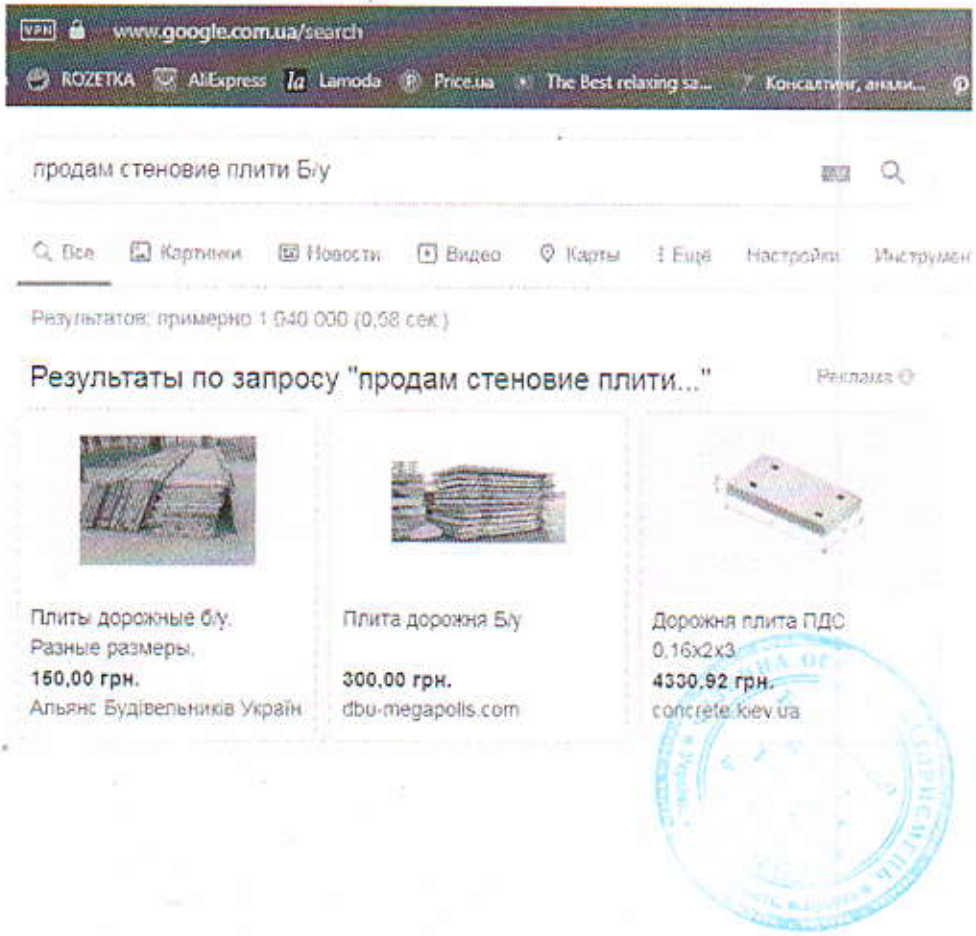
Кирпич рядовой пустотелый М-100
**2,60 грн.**
Альянс Будівельників України

Кирпич красный полнотелый М100 Ватутино (520шт./...
**2132,00 грн.**
Домовой - домашний стройм

Кирпич красный полнотелый М100 Ватутино (520шт./...
**2132.00 грн.**
Стройотдел - хороший ассо



Плиты перекрытия пк люк заборные дорожные
280 грн.
Плиты перекрытия,ПКЖ Заборные плиты, дорожные плиты, фундаментные блок
250 грн.
Плиты перекрытия, дорожные плиты фундаментные блоки,заборные Плиты
370 грн.
Дорожные плиты, фундаментные блоки,плиты перекрытия,кирпич б/у
420 грн.
Плиты перекрытия,кирпич, фундаментные блоки, дорожные плиты
650 грн.
Плиты перекрытия, Плиты дорожные, Блоки фундаментные,кирпич
800 грн.


www.google.com.ua/search
ROZETKA
AliExpress
Lamoda
Price.ua
The Best relaxing sa...
Консалтинг, аналит...
продам стеновие плити Б/у
Все
Картинки
Новости
Видео
Карты
Ещё
Настройки
Инструмен
Результатов: примерно 1 040 000 (0,58 сек.)
Результаты по запросу "продам стеновие плити..."
Реклама
Плиты дорожные б/у. Разные размеры.
150,00 грн.
Альянс Будівельників України
Плита дорожня Б/у
300,00 грн.
dbu-megapolis.com
Дорожня плита ПДС 0,16х2х3
4330,92 грн.
concrete.kiev.ua

www.olx.ua/dom-i-sad/stroitelstvo-remont/q-плита-стеновая/

| | | |
|---|---|---|
| | ЖБИ б.у. Плита (дорожная ,перекрытия,стеновая,заборная фбс.) | 123 грн. |
| | Плиты дорожные заборные стеновые ЖБи | 250 грн. |
| | Кирпич б/у Стеновая Плита , Дорожные плиты, ПКЖ | 150 грн. |
| | Заборная Плита, дорожные плиты, Стеновая Плита,кирпич б/у | 180 грн. |
| | Стеновые плиты керамзитобетонные, бу. | 280 грн. |
| | Плиты стеновые, ПКЖ, ригеля | 1 000 грн. |
| | Рыгиля, дорожные плиты, колонны,Стеновая Плита | 350 грн. |

Бондаренко Віктор Іванович

Житловий будинок ОНБ-ЖБ

**Форма №1**

*(найменування об'єкта будівництва)*

## Локальний кошторис на будівельні роботи № 2-1-1

*на* на розбирання ОНБ-Житловий будинок ОНБ-житловий будинок, вул.Шкільна,59,с.Андріяшівка, Роменського району, Сумської області

*(найменування робіт та витрат, найменування будинку, будівлі, споруди, лінійного об'єкта інженерно-транспортної інфраструктури)*

Основа:
Креслення (специфікації) № _____

| | | |
|---|---|---|
| Кошторисна вартість | 37,711 | тис. грн. |
| Кошторисна трудомісткість | 0,35339 | тис. люд.-год. |
| Кошторисна заробітна плата | 21,563 | тис. грн. |
| Середній розряд робіт | 3,4 | розряд |

Складений в поточних цінах станом на 31.01.2020 р.

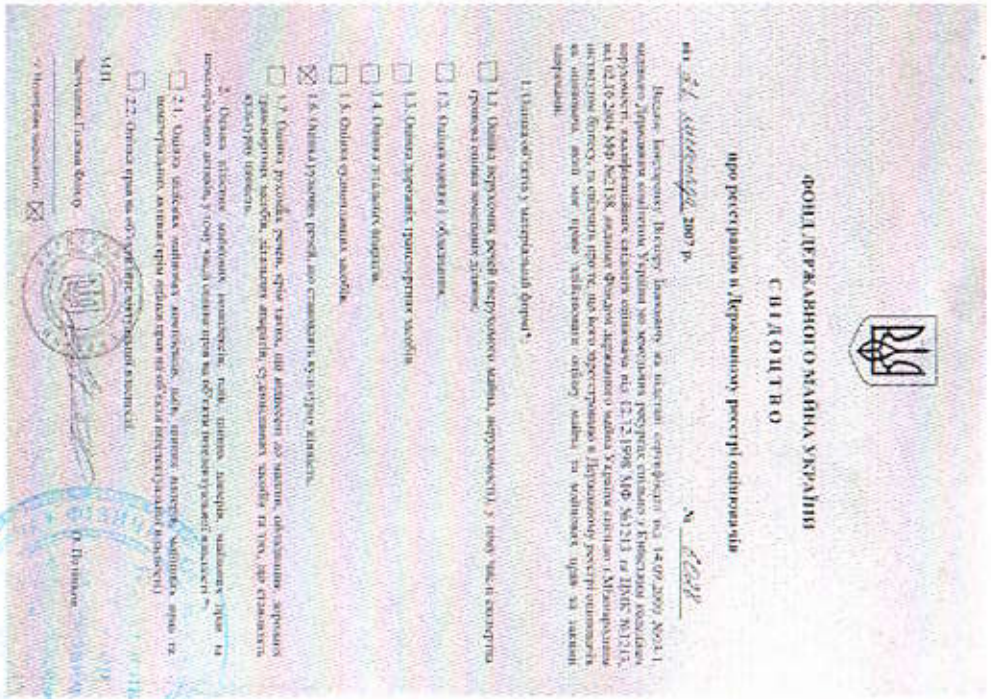
| № з/п | Обґрунтування (шифр норми) | Найменування робіт і витрат | Одиниця виміру | Кількість | Вартість одиниці, грн. | | Загальна вартість, грн. | | | Витрати труда робітників, люд.г. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | всього | експлуатації машин | всього | заробітної плати | експлуатації машин | не зайнятих обслуговуванням машин | |
| | | | | | заробітної плати | в тому числі заробітної плати | | | в тому числі заробітної плати | тих, що обслуговують машини | |
| | | | | | | | | | | на одиницю | всього |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| | Н38 | Коефіцієнт, що враховує зміну витрат на заробітну плату працівників, зайнятих на управлінні та обслуговуванні будівельного виробництва при розрахунку загальновиробничих витрат | | 0,4123 | | | | | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Н39 | Коефіцієнт, що враховує зміну решти витрат загальновиробничих витрат на величину, що відноситься до утримання та обслуговування апарату управління відокремлених виробничих структурних підрозділів будівельної організації | | 0,7821 | | | | | | | |
| 1 | Е7-45-5<br>К тв = [0,8] | Демонтаж панелей перекриття площею до 5 м2 | 100шт | 0,08 | 17 075,90<br>11 290,69 | 4 753,28<br>2 102,37 | 1366 | 903 | 380<br>168 | 191,40<br>30,7386 | 15,31<br>2,46 |
| 2 | Е7-45-6<br>К тв = [0,8] | Демонтаж панелей перекриття площею до 10 м2 | 100шт | 0,07 | 24 082,93<br>16 044,66 | 6 318,38<br>2 715,85 | 1686 | 1123 | 442<br>190 | 265,64<br>39,7308 | 18,59<br>2,78 |
| 3 | Е7-49-3<br>К тв = [0,8] | Демонтаж стінових панелей площею до 6 м2 у безкаркасно-панельних будівлях | 100шт | 0,34 | 22 926,57<br>15 089,35 | 7 837,22<br>3 714,42 | 7795 | 5130 | 2665<br>1263 | 252,88<br>54,2368 | 85,98<br>18,44 |
| 4 | РН3-2-1 | Розбирання кам'яної кладки простих стін із цегли | 10 м3 | 0,09 | 7 847,38<br>5 306,57 | 2 540,81<br>918,04 | 706 | 478 | 228<br>83 | 98,07<br>15,4226 | 8,83<br>1,39 |
| 5 | Е7-42-4<br>К тв = [0,8] | Демонтаж блоків фундаментних | 100шт | 0,18 | 22 825,17<br>6 863,21 | 15 961,96<br>6 464,18 | 4109 | 1235 | 2874<br>1164 | 120,64<br>83,5944 | 21,72<br>15,05 |
| 6 | Е7-44-10<br>К тв = [0,8] | Демонтаж перемичок масою до 0,3 т | 100шт | 0,04 | 4 160,70<br>953,17 | 3 207,53<br>1 309,23 | 166 | 38 | 128<br>52 | 17,17<br>20,4483 | 0,69<br>0,82 |
| 7 | РН2-1-3 | Розбирання бетонних конструкцій | 1 м3 | 9,7 | 1 489,42<br>470,76 | 1 018,66<br>368,06 | 14447 | 4566 | 9881<br>3570 | 8,70<br>6,1832 | 84,39<br>59,98 |
| 8 | РН1-7-2 | Планування площ механізованим способом, група ґрунту 2 | 1000 м2 | 0,116 | 960,77 | 960,77<br>208,01 | 111 | - | 111<br>24 | 2,6115 | 0,3 |
| Разом прямі витрати, грн.<br>в тому числі: | | | | | | | 30386 | 13473 | 16709<br>6514 | | 235,51<br>101,22 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | вартість матеріалів, виробів і конструкцій, грн. | | | | | | 204 | | | | |
| | всього заробітна плата, грн. | | | | | | 19987 | | | | |
| Загальновиробничі витрати, грн. | | | | | | | **7325** | | | | |
| | трудомісткість в загальновиробничих витратах, люд.-год. | | | | | | 16,66 | | | | |
| | заробітна плата в загальновиробничих витратах, грн. | | | | | | 1576 | | | | |
| **Всього по кошторису, грн.** | | | | | | | **37711** | | | | |
| **Кошторисна трудомісткість, люд.-год.** | | | | | | | **353,39** | | | | |
| **Кошторисна заробітна плата, грн.** | | | | | | | **21563** | | | | |

Склав Інженер-будівельник ОАУ (О.О. Морозова)
(посада, підпис (ініціали, прізвище))

Перевірив оцінювач (Бондаренко В.І.)
(посада, підпис (ініціали, прізвище))



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 24 листопада 2007 р. № 6049

Видане Бондаренку Віктору Івановичу, паспорт серії [illegible] виданий [illegible] 14.09.2000 №23-1, ідентифікаційний номер [illegible], про те, що він/вона пройшов/ла кваліфікаційні випробування, кваліфікаційних свідоцтв оцінювача від 12.12.1998 МФ №1213 та 12.05.2005 №1215, від 02.10.2004 МФ №2138, виданих Фондом державного майна України, склавши кваліфікаційний іспит (Міжрегіональний інститут бізнесу та сертифікації при ТОВ "Науково-виробничому підприємстві "Прогрес" від 23.11.2006 №32), на якого зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів за напрямом: оцінка майна, яке має право здійснювати оцінку, та майнових прав за такими напрямами:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі:

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

☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання;

☐ 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів;

☐ 1.4. Оцінка літальних апаратів;

☐ 1.5. Оцінка судноплавних засобів;

☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, крім тих, що відносяться до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність;

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

2. Оцінка цілісних майнових комплексів, у тому числі підприємств, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності:

☐ 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, у тому числі підприємств, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності);

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

М.П.

Заступник Голови Фонду

☒

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 932 /19

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "02" жовтня 2019 р.

Виданий: Бондаренку Віктору Івановичу

Реквізити суб'єкта: 41700, Сумська обл., Буринський район, м. Буринь, вул. Першотравнева, буд. 3, кв. 1

господарювання: 2365002133

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність: 1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.

Спеціалізації в межах напрямів оцінки:

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

1.2. Оцінка машин і обладнання;

1.3. Оцінка колісних транспортних засобів;

1.4. Оцінка літальних апаратів;

1.5. Оцінка судноплавних засобів;

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

Сертифікат дійсний з "02" жовтня 2019 р. до "02" жовтня 2022 р.

Голова Фонду — Дмитро СЕНИЧЕНКО

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ — МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

# КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1213 "12" січня 1998 р.

Засвідчує про те, що Бондаренко Віктор Іванович

успішно склавши(ла) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 12 грудня 1998 р., протокол №34 та рішення Екзаменаційної комісії від 23 грудня 2006 р., протокол №32) (на підтвердження якого(ої) наступний(а) фіксований(а) термін(а) становить(ся) оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна "**Оцінка об'єктів в матеріальній формі**" та спеціалізаціями в межах напряму: "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. експертна грошова оцінка земельних ділянок", "Оцінка машин і обладнання", "Оцінка автомобільних транспортних засобів", "Оцінка судноплавних засобів", "Оцінка літальних апаратів".

Голова Фонду державного майна України — В.П. Семинук

Міжнародний інститут бізнесу — О.В. Чорнуха

недійсне

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ — ПВНЗ "МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ"

# ПОСВІДЧЕННЯ
# ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 6266 – ПК

"14" листопада 2018 року

Видане *Бондаренку Віктору Івановичу*

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напряму: *1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них"; 1.2 "Оцінка машин і обладнання"; 1.3 "Оцінка колісних транспортних засобів"; 1.4 "Оцінка літальних апаратів"; 1.5 "Оцінка судноплавних засобів"; 1.7 "Оцінка рухомих речей, крім тих, що відносяться до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність".*

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

Голова Екзаменаційної комісії — С. В. Астапкіна

Виконавчий віце-президент ПВНЗ "Міжнародний інститут бізнесу" — Ю. М. Зєзекін