Приватне підприємство

Експертно-оціночна фірма «Апекс»

м. Суми, вул. Петропавлівська, буд. № 70,
т. моб. 050 512 61 37

ЗВІТ

про незалежну оцінку майна

Об'єкт: об'єкт незавершеного будівництва – металевий модуль. Місцезнаходження об'єкта: вул. Ярківська, 2, м. Конотоп, Сумська обл.

Замовник: Регіональне відділення ФДМУ по Полтавській та Сумській областях

Дата оцінки: 31 травня 2019 року

м. Суми
2019 р.

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Регіонального відділення
Фонду державного майна України
по Полтавській та Сумській областях
«___» _____ 2019 р. № _____

ВИСНОВОК
про вартість майна

Даний Висновок виконаний на підставі Договору про надання послуг з оцінки майна від 18.07.2019 року №76-ПР між Регіональним відділенням ФДМУ по Полтавській та Сумській областях (Замовник) та ПП ЕОФ «Апекс» (Суб'єкт оціночної діяльності).

Висновок є невід'ємною й складовою частиною Звіту про незалежну оцінку майна, у якому представлені всі стосовні до предмета оцінки методологічні й методичні обґрунтування, пояснення, допущення й розрахунки, а також думки, судження й підсумкові висновки Оцінювача.

Повноваження Виконавця робіт:	Суб'єкт оціночної діяльності (ПП ЕОФ «Апекс»): Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності Фонду державного майна України № 451/17 від 19.05.2017 р. Оцінювач (Назаренко А.О.): Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 2704 від 25.04.2005 р. Сертифікат № 20 від 02.12.1998 р. на проведення оцінки майна, нематеріальних активів та бізнесу, виданий УАБС, ФДМУ та УТО Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 0200-ПК від 23.12.2017 р.
Об'єкт оцінки:	об'єкт незавершеного будівництва – металевий модуль. Місцезнаходження об'єкта: вул. Ярківська, 2, м. Конотоп, Сумська обл.
Форма власності:	державна
Мета оцінки:	приватизація шляхом продажу на аукціоні
База оцінки:	ринкова
Підходи та методи оцінки:	Витратний підхід

На підставі виконаної роботи, ринкова вартість Об'єкта, визначена з урахуванням усіх факторів, що впливають на її величину, на дату оцінки (без урахування ПДВ) склала:

897 070 (вісімсот дев'яносто сім тисяч сімдесят) гривень

Дата оцінки: 31 травня 2019 року.

Дата складання Звіту й Висновку 23 липня 2019 року

Оцінювач А.О. Назаренко

Директор СОД ПП ЕОФ «Апекс» А.О. Назаренко

Письмова заява оцінювача.

Відповідно до п. 56 Національного стандарту № 1 на підставі проведеної роботи Оцінювач заявляє:

- вихідні дані про об'єкт оцінки є документально підтвердженими, якісними, повними й прийняті як достовірні;
- інша використана інформація отримана з офіційних видань і визначена як об'єктивна й достовірна;
- оцінювачем особисто зроблений огляд об'єкта, наведені світлини, розбіжностей з даними наданих документів не виявлене;
- результати оцінки можуть бути використані тільки з вищезазначеною метою оцінки – приватизація шляхом продажу на аукціоні;
- оцінка виконувалася в повній відповідності з положеннями Національного стандарту № 1, № 2 і іншими перерахованими у звіті нормативно-правовими документами по оцінці майна, на які наведені відповідні посилання;
- якість, професійність, об'єктивність оцінки й вірогідність отриманих результатів підтверджується сертифікатом оцінки.

Оцінювач А.О. Назаренко

Зміст

Вступ 4
1. Загальні положення 5
2. Методологія оцінки 8
2.1 Методологія оцінки об'єкта нерухомості 8
2.1.1 Визначення зносу земельних поліпшень 9
2.1.2 Визначення вартості земельної складової об'єкта оцінки 10
2.1.3 Визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості 10
2.2 Методологія оцінки незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації 12
3. Загальні відомості про Об'єкт 15
3.1. Місце розташування Об'єкта 15
3.2. Опис Об'єкта 15
3.3. Технічні та об'ємно-планувальні характеристики Об'єкта 17
3.4. Технічні характеристики та фізичний стан конструктивних елементів Об'єкта 17
4. Аналіз вихідних даних і обґрунтування методів оцінки 20
4.1. Аналіз корисності об'єкта 20
4.2 Аналіз існуючого, кращого та найбільш ефективного використання 21
4.3 Аналіз ринку подібної нерухомості в районі розташування Об'єкта 24
4.4 Вибір бази оцінки 24
5. Незалежна оцінка вартості Об'єкта 25
5.1. Розрахунок залишкової вартості заміщення (відтворення) Об'єкту 25
6. Інтерпретація результатів незалежної оцінки 30
Література 32
Додатки 33
Зведений акт інвентаризації майна 33
Акт обстеження об'єкту незавершеного будівництва 34
Акт обстеження об'єкту незавершеного будівництва 35
Інвентаризаційний опис придбаних для об'єкту незавершеного будівництва матеріалів, виробів, конструкцій, завезених на будівельний майданчик і не використаних для будівництва 36
Інвентаризаційний опис придбаних для об'єкту незавершеного будівництва устаткування, не переданого до монтажу або такого, що не потребує монтажу 37
Титульний аркуш технічного паспорт Об'єкту 38
Зведений акт вартості будівель і споруд Об'єкту 39
Оціночний акт Об'єкту 40
Поверхневий план підвалу Об'єкту 41
Поверхневий план першого поверху Об'єкту 42
Експлікація внутрішніх площ приміщень Об'єкту 43
Експлікація внутрішніх площ приміщень Об'єкту 44
Технічна характеристика Об'єкту 45
Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно 46
Довідка-характеристика Об'єкту 47
Визначення коефіцієнту фізичного зносу 48
Показник УПВВ 49
Показник УПВВ 50
Визначення коефіцієнту змін вартості будівництва 51
Інформація про середні базові ставки нормативної грошової оцінки земельних ділянок в населених пунктах Сумської області 52
Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земельної ділянки 53
Безризикова ставка 54
Географічне розташування Об'єкта 55
Загальний вигляд Об'єкта 57

Вступ

Ця робота виконана на підставі Договору про надання послуг з оцінки майна від 18.07.2019 року №76-ПР між Регіональним відділенням ФДМУ по Полтавській та Сумській областях (Замовник) та ПП ЕОФ «Апекс» (Суб'єкт оціночної діяльності). Повноваження фірми «Апекс» і компетенція Оцінювача підтверджуються Сертифікатом суб'єкта оціночної діяльності Фонду державного майна України № 451/17 від 19.05.2017 р.

Ціль роботи: приватизація шляхом продажу на аукціоні.

База оцінки: ринкова.

Об'єкт оцінки: об'єкт незавершеного будівництва – металевий модуль. Місцезнаходження об'єкта: вул. Ярківська, 2, м. Конотоп, Сумська обл.

Незалежна оцінка виконана відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про приватизацію державного та комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 р., Національним стандартом № 1 «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав», "Національним стандартом № 2 «Оцінка нерухомого майна», Методики оцінки майна, що затвердженої Постановою КМУ від 10.12.2003 р. № 1891 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224), нормативними актами Фонду державного майна України, відомчими інструктивно-методичними документами, а також з урахуванням світового досвіду оцінки об'єктів нерухомості, адаптованого до сучасних політичних і соціально-економічних умов України.

Розрахунки виконані на базі вихідної інформації, наданої Замовником. Для перевірки об'єктивності результатів оцінки використовувалася інформація з незалежних джерел, офіційних статистичних довідників і матеріалів відкритих публікацій і видань. Замовник несе одноособову відповідальність за вірогідність інформації про Об'єкт і дійсність наданих документів, а також юридично значимі розв'язки й наслідки, що настали у зв'язку з висновком або його неправильним тлумаченням.

Звіт про незалежну оцінку Об'єкта має силу тільки в тому випадку, якщо він представлений повністю, включаючи висновок і Сертифікат оцінки, і використовується з метою визначення вартості Об'єкта при застережених вище умовах. Замовник має право посилатися на висновки й рекомендації, викладені в справжньому Звіті, і використовувати його з вищезазначеною метою. Висновок про технічний і функціональний стан Об'єкта відповідає даті оцінки. Аналіз фінансового стану підприємства в ході оцінки не виконувався у зв'язку з відсутністю необхідності проведення такого для цілей даної оцінки.

Дата оцінки - 31 травня 2019 року.

Дата складання Звіту - 23 липня 2019 року.

1. Загальні положення

Термінологія

У цьому звіті поняття, що приводяться терміни й, визначені в такий спосіб.

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. Методика оцінки вартості об'єктів оренди та Національний стандарт № 1 визначає ринкову вартість як імовірну ціну, по якій майно може бути продане на дату оцінки на відкритому конкурентному ринку при відсутності додаткових інвестиційних умов договору між знаючими, зацікавленими й незалежними сторонами.

До неринкових видів вартості належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість і інші види вартості, порядок визначення яких установлюється окремими національними стандартами.

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).

Залишкова вартість заміщення (відтворення) як база оцінки визначається з використанням витратного підходу й використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна, у тому числі для ведення бухгалтерського обліку з метою визначення його слушної вартості згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку. Якщо умови договорів щодо спеціалізованого майна, для висновку яких проводиться оцінка, відповідають умовам, що висуваються для визначення ринкової вартості, залишкова вартість заміщення (відтворення) може рівнятися їхньої ринкової вартості.

Земельна ділянка – частина земної поверхні із установленими границями, певним місцем розташування, певними щодо неї правами.

Земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що приводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки і його вартості. До земельних поліпшень відносячтьcя матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких неможливо без їхнього знецінення й зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури й т.п.)

Надлишкове поліпшення нерухомого майна – результати заходів, спрямованих на зміну фізичного (технічного) стану й (або) якісних характеристик земельної ділянки й (або) земельних поліпшень, відділення яких не приведе до зміни ринкової вартості земельної ділянки й (або) земельних поліпшень. Вартість надлишкових поліпшень є позитивною різницею між витратами на заміщення (відтворення) і приростом ринкової вартості, обумовленим такими витратами.

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'єкт незавершеного будівництва – недобудована споруда, яка фактично не введена в експлуатацію;

Функціональний аналог - нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до Об'єкта оцінки;

Право користування земельною ділянкою – один з видів нематеріальних активів. Під ним розуміється право покупця на подальше господарське або інше використання земельної ділянки, у тому числі й право оренди земельної ділянки.

При проведенні незалежної оцінки Оцінювачем були використані наступні принципи оцінки:

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

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

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

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

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

Допущення й обмежуючі умови

Умови й строки, наведені нижче, є невід'ємною частиною цього Звіту.

Призначення документа.

Даний Висновок (Звіт) має силу тільки в тому випадку, коли він представлений повністю й використовується з метою, зазначеною у введенні.

Конфіденційність.

Замовник у праві посилатися на висновки, викладені в цьому Звіті, і використовувати Висновок винятково із зазначеною в ньому метою. Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, отриманої від Замовника, і всіх висновків, що містяться в цьому Звіті.

Відповідальність.

Оцінювач стверджує, що послуги були надані згідно із професійними стандартами й, що для виконання замовлення були призначені адекватні фахівці. Юридична експертиза наданої оцінювачам документації не проводилася. Адміністрація Замовника відповідає за точність і адекватність усієї наданої групі оцінювачів інформації. Замовник одноосібно відповідає за всі юридично значимі розв'язки, прийняті ним у зв'язку з даним Висновком. За невірний Висновок фахівці несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України.

Звільнення від відповідальності.

Замовник зобов'язаний звільнити від відповідальності Оцінювача й за заявою буде захищати останнього від витрат або зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їх позови виникнуть від неправомірного використання результатів нашої роботи, якщо не буде встановлено в судовому порядку, що вони з'явилися наслідком обману, недбалості або навмисне невірного виконання своїх обов'язків Оцінювачем.

Додаткова робота.

Договором і даним Звітом Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні показання, або бути присутнім у суді з питань, пов'язаних з об'єктами оцінки, за умови відсутності попередньої угоди чи укладання її у подальшому. Оцінювач не несе відповідальності за відновлення цієї роботи у випадку будь-яких змін після дати надання Висновку Замовникові.

Невидимі дефекти й ушкодження.

Оцінювач не несе відповідальності за стан конструктивних елементів, дефекти яких неможливо виявити в ході звичайного обстеження або при вивченні первинної інформації й документів. Висновок не розглядає можливість присутності токсичних і шкідливих речовин і їх ліквідацію. Оцінювач не має кваліфікації для виявлення екологічних небезпек. Експерт у цій області може бути запрошений Замовником якщо буде потреба.

Інші умови.

Оцінювач працює відповідно до припущення відповідального володіння й компетентного керування активами - об'єктами власності, які торкається даного Звіту.

Оцінюваний період вірогідності результатів оцінки.

Оцінюваний період вірогідності результатів оцінки становить до шести місяців за умови стабільної політичної, економічної й фінансової ситуації на Україні.

Вихідні дані для оцінки.

Аудит вихідних даних не входив до завдання даної роботи. Уся надана інформація, перевірка якої неможлива по об'єктивних причинах або виходить за рамки компетенції Оцінювача, розглядається як достовірна. У процесі оцінки спеціальна юридична експертиза документів, що стосуються прав власності на оцінювані активи, не проводилася.

У ході оцінки проведене натурне обстеження будинків і споруд із оцінкою їх технічного стану й зносу, вивчена відповідна технічна документація. Оцінювач не зобов'язаний приводити докладні матеріали (світлини, плани, експлікації, креслення й т.п.) по всіх об'єктах нерухомості. Усі світлини й плани у Звіті включені винятково для того, щоб допомогти користувачеві отримати уявлення про власність.

Вибір бази оцінки й категорії вартості

Проведенню незалежної оцінки передує встановлення мети оцінки й укладання договору на її виконання. Оскільки ціль оцінки багато в чому визначає подальшу оцінну

процедуру, укладанню договору на оцінку повинен передувати, насамперед, вибір бази оцінки. «Вибір бази оцінки залежить від мети, з якої проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог» [1].

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

Незалежна оцінка може проводитися з використанням бази, яка відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості.

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.

2. Методологія оцінки

2.1 Методологія оцінки об'єкта нерухомості

Незалежна оцінка проводиться для визначення максимально наближеної ринкової вартості.

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 вимогами Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 №1891 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20.02.2019 №224), Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440, Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442, основними методичними підходами незалежної оцінки вартості майна є:

- витратний;
- дохідний;
- 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.

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

2.1.2 Визначення вартості земельної складової об'єкта оцінки

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

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

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

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

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

2.1.3 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.58 Методики оцінки майна «незалежна оцінка 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, проводиться суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання, який відповідає вимогам Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні". Така вартість визначається відповідно до вимог національних стандартів оцінки, Методики оцінки майна та Методики оцінки земельних ділянок. Вибір бази оцінки здійснюється з урахуванням Національного стандарту №1. Відповідно до п. 26 Національного стандарту №2 «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;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу на ставку капіталізації.

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

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

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

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

Розрахунок ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки проводиться шляхом порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу та ціни продажу (ціни пропозиції) щодо подібного нерухомого майна; аналізу альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком.

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

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

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

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

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

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

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

2.2 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, 58 «Методики оцінки майна» затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 №1891 (у 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 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 3.12.93 № 538/214», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 9 жовтня 1995 року 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 (п. 58 Методики).

Зокрема, пунктом 58 зазначеної Методики визначає, що 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, враховується 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);

Вибір бази оцінки здійснюється з урахуванням вимог Національного стандарту № 1.

Вихідними даними для оцінки об'єкта, зокрема, є: матеріали інвентаризації, акт обстеження об'єкта незавершеного будівництва (опис об'єкта), 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. Фактичні витрати на будівництво об'єкта незавершеного будівництва зазначаються з розподілом їх за видами - будівельно-монтажні роботи; будівельні матеріали, вироби, конструкції; невстановлене устаткування.

Згідно ст.9 Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» та пункту 58 «Методики оцінки майна», оцінка об'єкта незавершеного будівництва проводиться в залежності від способу приватизації, в даному випадку з метою продажу на аукціоні, при відсутності бухгалтерської інформації щодо фактичних витрат на будівництво об'єкта незавершеного будівництва за періодами їх здійснення із зазначенням джерел фінансування, або її неповноти органом приватизації прийнято рішення про визначення вартості об'єкта незавершеного будівництва під добудову із застосуванням незалежної оцінки. В даному випадку визначається **ринкова вартість об'єкта.**

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 первісна відновна вартість об'єктів визначається за формулою:

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

де:

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

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

$К_{гот}$ – коефіцієнт, що відображає ступінь будівельної готовності будівлі або споруди;

$К_{ф}$ – коефіцієнт, що відображає фізичний знос будівлі або споруди;

$К_{ц}$ – 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;

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

Повна кошторисна вартість $С_{1984}$ 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 ($К_{гот}$), що враховує рівень будівельної готовності об'єкта, обчислюється виходячи з кошторисної вартості фактично виконаних будівельно-монтажних робіт, на основі їх огляду та обмірів в натурі або виконавчої документації.

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

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

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

- вартість устаткування, як переданого так і не переданого до монтажу, а також такого, яке не потребує монтажу.

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

В мінімальну ціну не включається:

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

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

3. Загальні відомості про Об'єкт

3.1. Місце розташування Об'єкта

Об'єкт оцінки розташований за адресою: Сумська область, м. Конотоп, вул. Ярківська, 2.

Оцінюваний Об'єкт оцінки перебуває в периферійній частині населеного пункту, у зоні переважно житлової та виробничої забудови, яка була сформована в різні роки минулого сторіччя. Об'єкт оцінки знаходиться поблизу транспортно-пішохідної магістралі мікрорайону, в 100 м від зупинки громадського транспорту, в зоні досить високої активності (поблизу значна кількість об'єктів торгового, виробничого та житлового призначення). З іншими районами міста район розташування Об'єкту пов'язаний регулярними маршрутами громадського транспорту.

Відстань від Об'єкта оцінки до:

- центру населеного пункту - 3,0 км;
- залізничного вокзалу - 5,0 км;
- автовокзалу - 5,5 км;
- обласного центру м. Суми - 125 км.

Об'єкт розташований на рівнинній ділянці, яка є в інженерно-геологічному й гідрологічному відношенні задовільною.

3.2. Опис Об'єкта

Об'єкт оцінки являє собою об'єкт незавершеного будівництва – металевий модуль.

Згідно «Акту обстеження об'єкту незавершеного будівництва» (див. Додаток) об'єкт оцінки характеризується наступними ознаками:

Об'єкт розташований на території колишньої Конотопської швейної фабрики, яку ліквідовано, як юридичну особу.

Об'єкт являє собою незавершене будівництво будівлі, частина якої є металевим модулем, частина - капітальна цегляна будівля.

Каркас металевого модуля - металеві ферми (6 шт), довжина ферми - 18,0 м, відстань між колонами - 6,0 м, висота - 5,0 м. Стіна модуля - стінові панелі. Площа забудови модуля - 399 кв. м (19*21 м). Будівельний об'єм 1995,0 куб. м.

Фундамент цегляної частини - стовпчастий з монолітного бетону. Стіни та перегородки цегляні. Перекриття із збірних залізобетонних плит. Вікна, двері - дерев'яні. Покрівля металева. Дах - двоскатний. Висота будівлі - 5 м. Площа забудови - 565,0 кв. м (29,7*19 м). Будівельний об'єм 2825 куб. м. Будівельний об'єм підвалу - 4437 куб. м. Загальна площа забудови 964 кв. м. Будівництво розпочато на початку 1991 року, зупинено наприкінці 1991 року. Об'єкт був проданий у липні 2001 року, завдяки чому будівництво було продовжено. Частково оштукатурені офісні приміщення. З 2005 року будівельні роботи не велись. Роботи по консервації об'єкта не проводились.

При огляді встановлено задовільний стан конструктивних елементів. Мають місце тріщини в цегляній кладці.

В металевому модулі відсутня фасадна стіна, та частина покрівлі.

Інженерні мережі - водопостачання, водовідведення знаходяться в неробочому стані. Роботи по опаленню не виконувались.

На даний час об'єкт не охороняється (руйнується).

Рівень будівельної готовності - 62%.

Згідно інформації, отриманої Оцінювачем при натурному обстеженні об'єкту оцінки, встановлено (додатково до даних «Акту обстеження») наступне;

Об'єкт складається з двох частин:

1) будівля металевого модулю (літ. «А-1») – одноповерхова з підвалом цегляна будівля із залізобетонними перекриттями (в окремих приміщеннях – перекриття металеві ферми) та металевою покрівлею. Об'єкт оцінки є державною власністю (балансоутримувач – відсутній). По Об'єкту оцінки повністю виконані: фундаменти у вигляді бетонних блоків, стіни – цегляні, перегородки – цегляні, перекриття – залізобетонні плити, покрівля – металевий лист, заповнення дверних та віконних прорізів – дерев'яні та металеві; інші конструктивні елементи відсутні (підлоги, внутрішнє оздоблення) – відсутні, інженерні мережі – не підведені до будівлі). Слід зазначити, що приміщення будівлі мають специфічне планування, наявні приміщення різної внутрішньої висоти, різних площ (від приміщення незначної площі – офісні та побутові приміщення, до приміщень досить значної площі – 160 м^2), ширина вхідних прорізів незначна (фактично незначні полотна шириною до 90 см, та висотою до 205 см), що обмежує переміщення товарів (неможливість збереження в приміщенні габаритних товарів, обладнання), підвальні приміщення мають значну кількість внутрішніх перегородок (що обмежує напрямки їх використання), єдиним напрямком їх використання є підсобне. Приміщення підвалу захаращені, обмежена їх доступність (необхідні роботи по розчищенню приміщень, входів та проходів). Дана будівля є спеціалізованою, призначена для використання в швейному виробництві, для обслуговування основної діяльності (тобто фактично будівля складського призначення, але для зберігання негабаритних нетипових матеріалів (тканини, шкіри, тощо, тобто матеріалів, які транспортуються та зберігаються в рулонах незначних загальних габаритів),

2) навіс (літ. «Б») – споруда на металевих стовпах, з металевими фермами та металевою покрівлею, з частковою обшивкою бокових стін металевими листами (наявні металеві листи тільки у верхній частині стін), з фасадної сторони обшивка відсутня. Навіс однією зі сторін примикає до цегляної стіни будівлі модулю. По споруді фактично виконані: фундаменти, стіни, покрівля, інші конструктивні елементи відсутні.

Крім того, необхідне проведення робіт по облаштуванню прилеглої території (формування під'їздів і підходів до об'єкту оцінки, замощення, ліквідація бур'янистої рослинності).

На Об'єкт оцінки наявна технічна документація (справа БТІ), планування внутрішніх приміщень відповідає проектному рішенню (відмінностей від поверхневого плану не виявлено). Об'єкт оцінки не охороняється.

В теперішній час Об'єкт оцінки не використовується, подальшим варіантом використання Об'єкта оцінки є його добудова та використання по складському (підсобно-складському) призначенню.

До території розташування Об'єкту оцінки примикає під'їзний шлях з твердим замощенням (з фасадної сторони території швейної фабрики) та ґрунтовим покриттям (з бокової сторони фабрики – вул. Ярківська), зупинка громадського транспорту розташована на відстані 100 м від території розташування Об'єкту оцінки.

Місце розташування Об'єкта оцінки в інфраструктурі населеного пункту, загальний вигляд, технічний паспорт Об'єкта оцінки наведені у Додатку.

3.3. Технічні та об'ємно-планувальні характеристики Об'єкта

Металевий модуль (літ. «А-1»)

Рік початку будівництва	1991
Рік зупинення будівництва	1991
Тип будівлі	Цегляна
Група капітальності	I
Кількість поверхів	1 та підвал
Площа забудови, м^2	543,0
Загальна площа Об'єкта, м^2	921,9
В тому числі: основна, м^2	759,3
допоміжна, м^2	162,6
Корисна висота внутрішніх приміщень, м	2,8 , 3,15 та 7,05
Будівельна висота, м	8,8 (3,0 5,8)
Будівельний об'єм об'єкта оцінки, м^3	4 778
Категорія майна	Спеціалізоване

Навіс (літ. «Б»)

Рік початку будівництва	1991
Рік зупинення будівництва	1991
Тип будівлі	Металева
Група капітальності	V
Кількість поверхів	1
Площа забудови, м^2	326,9
Будівельна висота, м	6,0
Будівельний об'єм об'єкта оцінки, м^3	1 962
Категорія майна	Спеціалізоване

3.4. Технічні характеристики та фізичний стан конструктивних елементів Об'єкта

Основні технічні характеристики Об'єкту оцінки

В якості функціонального аналога для визначення степені будівельної готовності об'єкта оцінки (**металевого модулю (літ. «А-1»)**) за конструктивними елементами оцінювачем обрано «Склади хлопку» збірника № 14 відділ 1, розділ 5 (табл. 34 «а»).

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

Таблиця 3.4.1

Конструктивні елементи, види робіт та благоустрою		Питома вага елементів за аналогом %	Наявність конструктиву, +/-
Найменування	Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо)		
Фундаменти	*Бетонні блоки, цоколь із керамічної цегли*	7	7
Стіни, перегородки	*З цегли*	18	18
Перекриття	*Залізобетонні плити, частково металеві ферми*	28	28
Покрівля	*Металевий лист*	5	5
Підлоги	*Відсутні*	4	-
Прорізи	*Дерев'яні та металеві*	10	10
Внутрішнє оздоблення	*Відсутні*	14	-
Внутрішні сантехнічні та спринклерні пристрої	*Відсутні*	9	-
Електроосвітлення	*Відсутні*	3	-
Грозозахист	*Відсутні*	2	-
	По будівлі в цілому	**100**	**68**

Навіс (літ. «Б»)

Функціональний аналог - «Немеханізовані склади хлопку-сирцю»» Збірник № 14 відділ 1, розділ 5 (табл. 41 «в»)

Конструктивні елементи, види робіт та благоустрою		Питома вага елементів за аналогом %	Наявність конструктиву, +/-
Найменування	Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо)		
Фундаменти	*Бетонні блоки*	9	9
Стіни, перегородки	*Металеві листи на металевих стовпах*	39	19,5 (наявні 50 % стінових панелей)
Перекриття	*Металеві ферми*	18	18
Покрівля	*Металевий лист*	13	13
Підлоги	*Відсутні*	11	-
Прорізи	*Відсутні*	4	-
Внутрішнє оздоблення	*Відсутні*	1	-
Електротехнічні роботи	*Відсутні*	1	-
Інші роботи	*Відсутні*	4	-
	По споруді в цілому	**100**	**59,5**

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

металевий модуль (літ. «А-1») - 68 %
навіс (літ. «Б») - 59,5 %.

Фізичний знос об'єкту оцінки

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

- будівлі виробничого призначення, одноповерхові будівлі з залізобетонним і металевим каркасом із ступенем готовності: цілий каркас з покриттям, дахом і стінами;

- роботи по консервації не проводились (не законсервовані);
- період від закінчення будівництва до його оцінки більше 10 років,

Для вказаних об'єктів, коефіцієнт фізичного зносу (коефіцієнт фізичної придатності) складає - **0,78** (див. Додаток).

Але врахувавши тривалий термін (більше 20 років) впливу негативних природно-кліматичних факторів на конструктивні елементи об'єкта незавершеного будівництва Оцінювач вважає за доцільне визначити показник фізичної придатності за результатами натурного обстеження та візуального огляду об'єкта відповідно до Методики визначення фізичного зносу цивільних будівель [2].

Висновок про фізичний та функціональний стан об'єкта складено на підставі класифікаційного аналізу виявлених очевидних дефектів та пошкоджень конструктивних елементів, що не потребують спеціальних апаратурних та технічних засобів виявлення і методів діагностики.

Металевий модуль (літ. «А-1»)

Таблиця 3.4.2

Елементи оцінюваного будинку		Питома вага елементів за аналогом %	Питома вага наявних елементів, %	Показник фізичного зносу, %	Фізичний знос конструктивну, %, гр.4 : Σгр.4 х гр.5
Найменування	Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо), фізичний стан				
1	2	3	4	5	6
Фундаменти	Стрічкові із залізобетонним поясом, збірних бетонних блоків з цегляним цоколем. Тріщини в швах між блоками, сирість на стінах підвалу	7	7	35	3,6
Стіни, перегородки	З цегли керамічної повнотілої, товщ. 51 см. Вивітрювання розчину зі швів до 2 см на площі до 30 %, викришування окремих каменів, тріщини в кладці	18	18	35	9,26
Перекриття	Залізобетонні плити. Волосяні тріщини плит, сирість на плитах и на стінах в місцях обпирання	28	28	40	16,47
Покрівля	Металевий лист. Викривлення та порушення кріплень, протічки	5	5	45	3,31
Підлоги	Конструктив відсутній	4	0	-	-
Прорізи	Металеві та дерев'яні. Коробки місцями пошкоджені, уражені гнилизною	10	10	45	6,62
Внутрішнє оздоблення	Конструктив відсутній	14	0	-	-
Внутрішні сантехнічні та спринклерні пристрої	Конструктив відсутній	9	0	-	-
Електроосвітлення	Конструктив відсутній	3	0	-	-
Грозозахист	Конструктив відсутній	2	0		
	РАЗОМ	100	68		39,26 ≈ 39
	Коефіцієнт фізичного зносу	**$К_ф$ = 0,39**			

Навіс (літ. «Б»)

Таблиця 3.4.3

Елементи оцінюваного будинку		Питома вага елементів за аналогом %	Питома вага наявних елементів, %	Показник фізичного зносу, %	Фізичний знос конструктивну, %, гр.4 : Σгр.4 х гр.5
Найменування	Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо), фізичний стан				
1	2	3	4	5	6
Фундаменти	Збірні бетонні блоки. Механічні ушкодження	9	9	35	5,29
Стіни, перегородки	Металевий лист по металевим стовпам Викривлення та порушення кріплень	39	19,5 (наявні	45	14,75

			50 % стінових панелей)		
Перекриття	Металеві ферми. Викривлення та порушення кріплень	18	18	50	15,13
Покрівля	Металевий лист. Викривлення та порушення кріплень, протічки	13	13	50	10,92
Підлоги	Конструктив відсутній	11	0	-	-
Прорізи	Конструктив відсутній	4	0	-	-
Внутрішнє оздоблення	Конструктив відсутній	1	0	-	-
Електротехнічні роботи	Конструктив відсутній	1	0	-	-
Інші роботи	Конструктив відсутній	4	0	-	-
	РАЗОМ	100	59,5		46,09 ≈ 46
	Коефіцієнт фізичного зносу	**$К_ф$ = 0,46**			

4. Аналіз вихідних даних і обґрунтування методів оцінки

4.1. Аналіз корисності об'єкта

Теоретичним фундаментом процесу оцінки є система 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 або звичайного 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 не оформлене. Зазначена степінь готовності Об'єкту дозволяють зробити припущення про можливість і доцільність завершення будівництва. Тим більше, ринкова вартість ОНБ на вторинному ринку значно нижча в порівнянні із вартістю нового будівництва в сучасних умовах, тобто його відтворення. Дані обставини дають змогу, порівняно, менш витратно отримати, майже, нове майно (визначеного напрямку використання).

Вищезазначене дозволяє стверджувати, що корисність даного об'єкта полягає в завершенні його будівництва з наступною експлуатацією чи реалізацією його в якості об'єкту складського (підсобного) призначення.

Для виконання робіт з незалежної оцінки Замовником надані:

- наказ Фонду державного майна України від 27.12.2018 р. № 1637 «Про затвердження переліку об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації в 2019 році»
- наказ Регіонального відділення Фонду державного майна України по Сумській області від 20.09.2018 р. №169 зі зміною від 08.02.2019 р. № 97 «Про прийняття рішення про приватизацію»;
- зведений акт інвентаризації майна;
- акт обстеження об'єкту незавершеного будівництва;
- інвентаризаційний опис придбаних для об'єкту незавершеного будівництва матеріалів, виробів, конструкцій, завезених на будівельний майданчик і не використаних для будівництва;
- інвентаризаційний опис придбаних для об'єкту незавершеного будівництва устаткування, не переданого до монтажу або такого, що не потребує монтажу;
- технічний паспорт Об'єкта;
- витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- довідка характеристика на Об'єкт;
- загальна інформація про Об'єкт оцінки.

Аналіз вихідної інформації, обстеження об'єкта і його ідентифікація не виявила невідповідностей, розбіжностей і протиріч між реальним об'єктом і його параметрами й характеристиками, відбитими в наданих документах.

Як було встановлено вище, в основі визначення вартості об'єкта нерухомості лежить **ринкова вартість** об'єкта - 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. В загальному вигляді під такий розуміється найбільш імовірна ціна, за яку об'єкт може бути проданий на відкритому конкурентному ринку при наявності добровільного (діючого без примусу) продавця й добровільного покупця, умов, необхідних для висновку чесної угоди, відсутності специфічних умов фінансування й з обліком того, що:

- учасники угоди мають типову мотивацію, інформовані про стан ринку, діють відповідально й неупереджено;
- на ціну угоди не впливають додаткові стимули й фактори;
- період експозиції об'єкта на ринку є розумно тривалим.

4.2 Аналіз існуючого, кращого та найбільш ефективного використання

Основні принципи оцінки, на яких базується витратний, порівняльний і дохідний підходи, сформовані вітчизняною й світовою практикою оцінки й сформульовані в пп. 40, 48 і 43 Національного стандарту № 1.

Витратний підхід базується на обліку принципів корисності й заміщення. Порівняльний підхід – заміщення, попиту та пропозиції. Дохідний підхід – найбільш ефективного використання й очікування.

Загальні вимоги до звіту про оцінку вказують на необхідність включення в нього висновків аналізу поточного й найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.

Поняття найкращого найбільш ефективного використання (ННЕВ) слід визначати як найбільш імовірне, технічно здійсненне, юридично можливе й економічно доцільне використання Об'єкта, що забезпечує його найбільшу поточну вартість. Фактично це означає визначення експертом однієї з альтернатив використання Об'єкта, при якій нерухомість може приносити максимальний дохід. Принцип ННЕВ нарівні з поняттями «період реалізації», «умови чесної угоди», «використання Об'єкта» є поняттям, нерозривно пов'язаними з поняттям «ринкова вартість». Принцип ННЕВ будується на положенні, що раціональний покупець, вкладаючи гроші в нерухомість, припускає використовувати Об'єкт максимально ефективно, тобто з найбільшою віддачею. Саме максимально можливий дохід, який реально можна одержати від використання Об'єкта, визначає його ринкову вартість.

Виходячи з перерахованих вище критеріїв і беручи до уваги всі ціноутворюючі фактори, такі як: місце розташування Об'єкта, його об'ємно-планувальні характеристики, ступінь облаштованості, оточення, дата оцінки та інше, Оцінювач прийшов до наступного.

На момент оцінки Об’єкт являє собою частково сформований металевий модуль (фактично складська будівля з навісом) - наявний облаштований фундамент, стіни – цеглі (стіни навісу – металеві), перекриттям, дахом (покрівлею). Фактично основні роботи по формуванню основних зовнішніх елементів виконані. Подальшим найбільш доцільним використанням Об’єкту є його добудова та експлуатація по складському (для навісу – підсобного) призначенню. Даний варіант використання підтверджується наступними ознаками:

1. Сформовані конструктивні елементи мають незначний знос, в цілому конструкція міцна та не потребує додаткових витрат на укріплення.
2. На завершення будівництва Об’єкту не потрібні значні капітальні вкладення (кількість конструктивних елементів та обсяг робіт по їх облаштуванню чи формуванню незначний, не потрібні додаткові дозвільні документи для складського використання будівлі, фактично єдиним дозвільним документом є дозвіл на підключення до електромережі, враховуючи, що всі збудовані будівлі, які розташовані на земельній ділянці, мають підведені комунікації (тобто дана частина має всі необхідні елементи для забезпечення будівель системою електропостачання, додаткових підстанцій та мереж не потрібно), то не повинно виникнути причин для відмови в такому дозволі).
3. Будівля розташована в периферійній частині населеного пункту, на колишній території промпідприємства, огороджена, що підтверджує доцільність використання Об’єкту для складського призначення.
4. Конструктивні елементи будівлі оптимальні для складського використання (наявні приміщення оптимальної для складського використання площі та висоти).
5. Використання по інших напрямках потребує додаткових дозволів та узгоджень, перепланування приміщень (окремі напрямки використання (наприклад торгове) практично неможливе), що недоцільно в існуючих економічних умовах.

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

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

- бути законодавчо дозволеним;
- бути фізично можливим;

- бути економічно виправданим;
- приносити максимально можливий прибуток.

<u>Поточне функціональне призначення об'єкта оцінки</u> – об'єкт незавершеного будівництва підсобно-складського призначення.
Об'єкт розташований в периферійній частині населеного пункту, в зоні малоповерхової житлової та промислової забудови. Інтенсивність пішохідного та автомобільного руху в даному мікрорайоні – достатньо висока.

Дозволене законодавством використання об'єкта
За технічним паспортом БТІ - незавершений будівництвом об'єкт підсобно-складського призначення. При натурному огляді не виявлено відхилень від проектного цільового призначення об'єкта. Планувальних обмежень та правових обтяжень, що могли б вплинути на заплановане функціональне використання об'єкта - не виявлено, оскільки його перспективні види використання не суперечать законодавчо дозволеним способам використання.
<u>Висновок:</u> Зазначений варіант використання об'єкта оцінки вважається оцінювачем дозволеним та єдиним можливим.

Фізично можливе використання об'єкта
Модуль має 69 % (навіс – 59,5 %) ступеню готовності, основні несучі конструкції знаходяться в задовільному фізичному стані. Земельна ділянка має форму правильного багатокутника та характеризується рівнинним рельєфом. Інженерно-геологічні умови задовільні. Небезпечні природні явища не виявлені. Інженерні комунікації на ділянці наявні (але відключені), є об'єктивні умови до їх підведення. Доступність об'єкта забезпечується завдяки вуличній мережі міста.
<u>Висновок:</u> фізичні характеристики об'єкта оцінки не накладають обмежень на можливість завершення будівництва і експлуатацію запроектованого об'єкту підсобно-складського призначення.

Економічно доцільне використання
Сучасна ситуація на регіональному ринку нерухомості склалась так, що в останній час все більше зростає потреба в використанні об'єктів складського призначення різного планування та варіантів використання. Це говорить про економічну доцільність, з точки зору ринку, завершення будівництва і експлуатації саме об'єкту підсобно-складського призначення, що має не дуже високий, але все ж таки попит.
Аналізуючи найбільш ефективне використання, треба сказати, що об'єкт розташований в периферійній зоні міста, має задовільну транспортну та пішохідну доступність, можливість підключення основних інженерних комунікацій. Ділянка примикає до вже сформованих ділянок промислової забудови.
<u>Висновок:</u> використання об'єкта оцінки з метою його завершення будівництва в якості об'єкту підсобно-складського призначення - є можливим та економічно доцільним.

Варіант використання, що забезпечує максимальну вартість об'єкта оцінки
Визначаючи найбільш ефективне використання, Оцінювач приймав до уваги те, що місце розташування має певну інвестиційну привабливість: розташування в населеному пункті – місті, доступність зупинок транспорту, задовільна транспортна доступність.
Аналізуючи можливі варіанти та ефективність використання об'єкта оцінки з урахуванням його фізичних характеристик, прав власності, правових обтяжень та планувальних обмежень, приймаючи до уваги споживчі властивості об'єкта, ринковий попит, що склався в даному населеному пункті, Оцінювач приходить до висновку, що найкращим та найбільш ефективним використанням об'єкта ділянки - є його

використання для завершення будівництва об'єкту підсобно-складського призначення здатного забезпечити максимальну корисність у вигляді подібної нерухомості, що не суперечить її поточному функціональному призначенню.
Виходячи з вищесказаного в даному випадку оцінка об'єкта незавершеного будівництва проводиться з урахування принципу найбільш ефективного використання, що співпадає із юридично-дозволеним проектним призначенням об'єкта оцінки, як об'єкту підсобно-складського призначення.
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.

Найкращим найбільш ефективним використанням объекта на момент оцінки слід визначити його добудову та використання по підсобно-складському призначенню.

4.3 Аналіз ринку подібної нерухомості в районі розташування Об'єкта

Первинний і вторинний ринок продажів і здач в оренду подібних будівель і споруд (специфічні підсобно-складські будівлі та навіси) відсутній, оскільки практичне використання таких будівель і споруд обмежене, є невелика кількість потенційних користувачів (напрямки використання обмежені). На ринку реалізуються або здаються в оренду будівлі і споруди, які можна окремо використовувати для виробничо-складської (торгово-офісної) діяльності (з приміщеннями значної площі)), або які можливе перепрофілювати (перепланувати) на таку діяльність (при цьому загальні витрати на таке перепланування повинні бути незначними), а в нашому випадку перепланування або неможливе, або потребує значних додаткових витрат.

Отже, ринок купівлі-продажу та оренди подібних будівель і споруд відсутній.

4.4 Вибір бази оцінки

Оцінюване майно віднесено до категорії спеціалізованого. Відповідно до Національного стандарту № 1, «Спеціалізоване майно – це майно, яке, як правило, не є самостійним об'єктом продажу на ринку й має найбільшу корисність і цінність у складі цілісного майнового комплексу».

Залишкова вартість заміщення (відтворення) як база оцінки визначається із застосуванням витратного підходу й використовується для проведення оцінки спеціалізованого майна. У цьому випадку частина об'єкту оцінки є спеціалізованою нерухомістю, тому в якості бази оцінки використовується поняття вартості, відмінної від ринкової – залишкова вартість, що відповідає вимогам п. 2 Національного стандарту № 2, а саме: залишкова вартість відтворення (заміщення) або ринкова вартість земельних поліпшень, що застосовуються та визначаються в порядку, встановленому Національними стандартами №№ 1, 2,

Крім того, згідно п. 22 Національного стандарту № 1, якщо умови угод щодо спеціалізованого майна, для укладання яких проводиться оцінка, відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості, залишкова вартість заміщення (відтворення) може дорівнювати їх ринковій вартості. У цьому випадку всі умови для укладання договору оренди відповідають вимогам для визначення ринкової вартості.

Враховуючи цільове призначення незалежної оцінки – визначення ринкової вартості об'єктів спеціалізованої нерухомості, як індивідуально визначеного майна – Оцінювачем визначена достатність застосування витратного підходу.

Застосування порівняльного та дохідного підходу для спеціалізованих об'єктів не коректно, оскільки дані про аналоги продажів або здач в оренду подібних оцінюваним вузько спеціалізованих будівель та споруд відсутні. Отже, оцінювані об'єкти спеціалізованої нерухомості оцінюються по залишковій вартості заміщення.

5. Незалежна оцінка вартості Об'єкта

5.1. Розрахунок залишкової вартості заміщення (відтворення) Об'єкту

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

В даному випадку залишкова вартість відтворення (заміщення) об'єкта незавершеного будівництва визначається за формулою:

$$В_{зз} = В_в x\ К_{2019} x\ К_{гот}\ x\ К_ф + С_{мат} + Взд$$

де:

$В_в$ – вартість відтворення конструктивних елементів і видів робіт за розрахунком на відповідну одиницю виміру в цінах станом на 01.01.1984 року, руб;

$К_{2019}$ – коефіцієнт переводу з цін 1984 р. в ціни 2019 (станом на 01.01.2019);

$К_{гот}$ – коефіцієнт, який відображає ступінь будівельної готовності Об'єкта;

$К_ф$ – коефіцієнт, що відображає фізичний знос будівлі (споруди);

$С_{мат}$ – вартість матеріалів, виробів, конструкцій, що завезені на майданчик і не укладені в будівництво (в цінах на дату оцінки).

Взд – вартість земельної складової об'єкта оцінки.

Вартість відтворення (заміщення) об'єкта незавершеного будівництва, $В_в$ розраховується станом на 01.01.1984 на основі відповідної одиниці об'єму конструкції 1м^3 об'єкта-аналога, за формулою:

$$В_в = ((В_а\ x\ V),$$

де

$В_а$ – вартість відтворення одиничного показника будівельного аналога в цінах станом на 01.01.1984 року, руб/м^3 (без урахування ПДВ).

V – будівельний об'єм об'єкту оцінки, м^3

У відповідності до вимог Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 №1442 оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;
- визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;
- розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;
- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Ринкова вартість земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання визначається згідно з вимогами цього Стандарту.

Таким чином, визначаємо:

Вартість відтворення ($В_{вв}$) об'єкту незавершеного будівництва на дату оцінки:

Металевий модуль (літ. «А-1»):

$$B_{вв} = 4778{,}0 \cdot 6{,}1 \cdot 1{,}17 \cdot 1{,}03 \cdot 51{,}46 \cdot 0{,}68 = 1229073\ (грн.)$$

Вартість зносу складе:

$$З = 1229073 \cdot \frac{39{,}0\%}{100\%} = 479338\ (грн.)$$

Таким чином, залишкова вартість заміщення ($B_{зз}$) об'єкту незавершеного будівництва на дату оцінки без урахування земельної компоненти складе:

$$B_{зз} = 1229073 - 479338 = 749435\ (грн.)$$

де:

4 778,0 – будівельний об'єм будівлі, м^3;

6,1 – вартість відтворення одиничного показника будівельного аналога в цінах станом на 01.01.1969 року, руб/м^3 (без урахування ПДВ) – відповідно до зб. УПВВ №14 (від.І, розд.5, табл. 34а).

1,17 – коефіцієнт переводу з цін 1969 року в ціни 2019 року (станом на 01.01.2019). Для визначення коефіцієнту доцільно, на думку Оцінювача, застосовувати індекс зміни кошторисної вартості БМР галузі «швейна промисловість» на 01.01.1984 рівного (Додаток №1 до постанови Держбуда СРСР від 11.05.1983 №94),

1,03 - територіальний коефіцієнт до індексу, встановленого по галузі промисловості для Сумської області (Додаток №2 до постанови Держбуда СРСР від 11.05.1983 №94),

51,46 - індекс зміни ринкової вартості БМР до їхньої ринкової вартості в цінах 1991 року (без урахування ПДВ) за станом на 01.01.2019 (остання дата, що визначена Мінрегіоном - згідно листа Мінрегіону дорівнює коефіцієнту станом на 01.10.2018 року) (дані сайту http://www.minregion.gov.ua/ - див. Додаток).

0,68– коефіцієнт, який відображає ступінь будівельної готовності Об'єкта (див. Розділ 3.4);

39,0 % – фізичний знос об'єкту (див. Розділ 3.4).

<u>Вартість земельної складової об'єкта оцінки визначена наступним чином.</u>

Розрахунки вартості права користування земельною ділянкою виконується відповідно до рекомендацій розділу вище.

Додатковий дохід обчислюється як різниця між ринковим рівнем чистого операційного або рентного доходу й чистого операційного доходу від вступу плати, визначеної договором оренди земельної ділянки або договором користування земельною ділянкою.

У випадку об'єктивної відсутності ринкових даних, необхідних для розрахунків додаткового доходу орендаря за 1-й рік, його величина визначається величиною фактично нарахованої річної орендної плати або річного земельного податку за користування земельною ділянкою, якщо орендна плата встановлена на рівні розміру земельного податку.

Період прогнозування додаткового доходу встановлюється від дати оцінки до дати закінчення терміну дії укладеного договору оренди. У випадку відсутності таких договорів, керуючись частиною четвертої статті 93 Земельного Кодексу України, згідно з яким строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років, період прогнозування становить 50 років.

Ставка податку за земельні ділянки, нормативна грошова оцінка яких проведена, встановлюється в розмірі 1 відсотка від їхньої нормативної грошової оцінки. Відповідно до вимог ст. 288.5.1. Податкового кодексу мінімальний розмір орендної плати не може бути менше 3 відсотків нормативної грошової оцінки, а відповідно до вимог ст. 274.1. Податкового кодексу - ставка податку за земельні ділянки, нормативна грошова оцінка яких проведена, установлюється в розмірі не більш 3 відсотків від їхньої нормативної грошової оцінки.

Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою наведений в таблиці нижче.

№	Показники		Підстава	Значення
1.	Загальна площа земельної ділянки	So, кв.м	Площа забудови (згідно даних технічного паспорту) з урахуванням коефіцієнту, який відображає відношення типового землє відводу до площі забудови (тобто коефіцієнту, який враховує підходи, під'їзди до будівлі)	543,0x1,2=651,6
2.	Нормативна грошова оцінка 1 кв.м. земельної ділянки на 2011 рік	Цн, грн.	Середня (базова) вартість 1 кв.м. земель населеного пункту – м. Конотоп – Довідник нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (дані сайту - https://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-04-2019)	109,26
3	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель на дату оцінки	-	Відповідно до постанови КМУ від 12.05.2000 №783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель», нормативна грошова оцінка земель підлягає індексації станом на 01.01.2019 – 2011 рік-1,0, 2012-1,0, 2013-1,0, 2014-1,249, 2015- 1,433, 2016-1,06; 2017-1,0; 2018-1,0.	1,0x1,0x1,0x1,249x1, 433 x 1,06 x 1,0 x 1,0 = 1,897
4	Зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території	-	Для даної зони, на думку Оцінюва, доцільно приймати мінімальне значення (дані сайту - https://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-04-2019)	0,56
5	Нормативна грошова оцінка 1 кв.м земельної ділянки, скоректована на зональний коефіцієнт та на коефіцієнт індексації	Цн, грн	Розрахунково	116,07 (109,26x1,897x0,56)
6	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки	Цн, грн	Розрахунково	75 631,21
7.	Річна орендна плата за земельну ділянку	Пз, грн = So x Цн x 0,03	Відповідно до положень Податкового кодексу України	2 268,94
8.	Річний земельний податок за земельну ділянку	Рп, грн = So x Цн x 0,01	Відповідно до положень Податкового кодексу України	756,31
9.	Додатковий дохід орендаря за земельну ділянку	Доі, грн = Пз- Рп	Розрахунково	1 512,63
10	**Ставка дисконту**			**16%**
11.	Поточна вартість одиничного ануїтету	Ап $\sum_{i=1}^{50} \frac{1}{(1+0,16)^{1...50}}$	Розрахунково	6,246
12	**Вартість права користування земельною ділянкою (з урахуванням округлення)**	Впк, грн = Доі x Ап	Розрахунково	**9 400**

** Ставка дисконту визначалася з використанням методу кумулятивної побудови, більш відомого як метод підсумовування. Даний метод дозволяє врахувати величину безризикової складової й різних надбавок за ризик, застосовуваних до умов ведення конкретного бізнесу.

Сьогодні в українських умовах найбільше доцільно в якості безризикової використовувати ставку по середньострокових валютних депозитних внесках у десятьох найбільших і найбільш надійних банках України.. Річна процентна ставка по депозитних валютних внесках для юридичних осіб у зазначених банках залежно від строку й суми депозиту коливається від 0,5 до 5 % річних.

В даному випадку безризикова ставка розрахована на основі вартості строкових депозитів для юридичних осіб (суб'єктів господарювання) в банках України (див. дані сайту http://index.minfin.com.ua/index/deposits/company.php) в іноземній валюті (станом на 31.05.2019) – в розмірі 1,92 % - в подальших розрахунках використовується величина з округленням в розмірі 2 %.

Специфічним є ризик характерний для конкретного підприємства й конкретної галузі бізнесу (і т.ч. земельної ділянки). Дана складова ризику описує стан невизначеності щодо факторів, що впливають на конкретне підприємство або галузь. Специфічний ризик підрозділяється, як правило, на три категорії: бізнес-ризик; фінансовий ризик; додатковий ризик. Розрахунки ставки капіталізації представлений у таблиці нижче. Величина надбавок за специфічний ризик відповідно до рекомендацій провідних міжнародних консалтингових фірм, по кожному виду оцінюваного ризику, перебуває в межах від 0 до 5 %.

Таблиця 4

Вид ризику	Примітка	Прийнята величина, %
Безризикова ставка	Визначена на підставі ставок по середньострокових валютних депозитах у найбільших банках України	2,0
Систематичний ризик ринку нерухомості	У цей час на ринку комерційної нерухомості (в т.ч. земельних ділянок) України триває тенденція змінення цін; прогнозованість цін на ньому утруднена	4
Ліквідність вкладень	Об'єкт розташований у периферійній частині населеного пункту, в зоні досить високої транспортно-пішохідної активності. Ліквідність активу достатньо висока	3
Інфляційні очікування	Базова безризикова ставка неминуче включає інфляційні очікування відносно дол. США, відповідно необхідне коректування її до рівня реальної	- 1
Ризик зміни депозитної ставки	Є ризик, пов'язаний зі зміною величини депозитних ставок найближчим часом у зв'язку з жорсткості вимог до банок і необхідності мінімізації ризику виникнення нестабільності на кредитному ринку	2
Необхідність компетентного управління та утримання об'єкта (ризик за рівень інвестиційного менеджменту)	Вибір серед різних варіантів фінансування і прийняття рішення про утримання чи продаж активів потребує специфічних знань та наявності компетентного управління (керівника проекту або управлінця). Інвестиції в нерухомість (в т.ч. й земельні ділянки) в невеликих населених пунктах більш ризикована, ніж інвестиції в об'єкти в обласному центрі, а відповідно управління нерухомістю (в т.ч. й земельними ділянками) потребує більших знань (досвіду) та ризикованості	4
Інші ризики	Є ризики пов'язані з можливими змінами нормативної бази регулювання відносин пов'язаних з земельними ділянками	2
Величина ставки, усього:		**16**

Таким чином, залишкова вартість заміщення ($B_{зз}$) об'єкту незавершеного будівництва на дату оцінки складе:

$$B_{зз} = 749435 + 9400 = 758835 \ (грн.)$$

При цьому, слід зазначити, що в даному випадку, об'єкт оцінки є спеціалізованою нерухомістю, тому в якості бази оцінки прийняте поняття вартості, відмінної від ринкової – залишкова вартість заміщення.

Крім того, відповідно до п.22 Національного стандарту №1, якщо умови угод щодо спеціалізованого майна, для укладання яких проводиться оцінка, відповідають вимогам, які висуваються для визначення ринкової вартості, то залишкова вартість заміщення (відтворення) може дорівнювати їх ринковій вартості. Умови угоди відносно об'єкту оцінки, для укладання якого проводиться оцінка, відповідають вимогам, які висуваються для визначення ринкової вартості, тому залишкова вартість заміщення дорівнює його **ринковій вартості.**

Тому, ринкова вартість складової об'єкта оцінки, з урахуванням округлення без урахування ПДВ, склала

758 840 грн.

Навіс (літ. «Б»):

$$B_{вв} = 1962{,}0 \cdot 3{,}39 \cdot 1{,}17 \cdot 1{,}03 \cdot 51{,}46 \cdot 0{,}595 = 245419\ (грн.)$$

Вартість зносу складе:

$$З = 245419 \cdot \frac{46{,}0\%}{100\%} = 112893\ (грн.)$$

Таким чином, залишкова вартість заміщення ($B_{зз}$) об'єкту незавершеного будівництва на дату оцінки без урахування земельної компоненти складе:

$$B_{зз} = 245419 - 112893 = 132526\,(грн.)$$

де:

1962,0 – будівельний об'єм споруди, м^3;

3,39 – вартість відтворення одиничного показника будівельного аналога в цінах станом на 01.01.1969 року, руб/м^3 (без урахування ПДВ) – відповідно до зб. УПВВ №14 (від.І, розд.5, табл.41в).

1,17 – коефіцієнт переводу з цін 1969 року в ціни 2019 року (станом на 01.01.2019). Для визначення коефіцієнту доцільно, на думку Оцінювача, застосовувати індекс зміни кошторисної вартості БМР галузі «швейна промисловість» на 01.01.1984 рівного (Додаток №1 до постанови Держбуда СРСР від 11.05.1983 №94),

1,03 - територіальний коефіцієнт до індексу, встановленого по галузі промисловості для Сумської області (Додаток №2 до постанови Держбуда СРСР від 11.05.1983 №94),

51,46 - індекс зміни ринкової вартості БМР до їхньої ринкової вартості в цінах 1991 року (без урахування ПДВ) за станом на 01.01.2019 (остання дата, що визначена Мінрегіоном - згідно листа Мінрегіону дорівнює коефіцієнту станом на 01.10.2018 року) (дані сайту http://www.minregion.gov.ua/ - див. Додаток).

0,595– коефіцієнт, який відображає ступінь будівельної готовності Об'єкта (див. Розділ 3.4);

46,0% – фізичний знос об'єкту (див. Розділ 3.4).

Вартість земельної складової об'єкта оцінки визначена наступним чином.

№	Показники		Підстава	Значення
1.	Загальна площа земельної ділянки	So, кв.м	Площа забудови (згідно даних технічного паспорту) з урахуванням коефіцієнту, який відображає відношення типового земле відводу до площі забудови (тобто коефіцієнту, який враховує підходи, під'їзди до будівлі)	326,9x1,2=392,3
2.	Нормативна грошова оцінка 1 кв.м. земельної ділянки на 2011 рік	Цн, грн.	Середня (базова) вартість 1 кв.м. земель населеного пункту – м. Конотоп – Довідник нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (дані сайту - https://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-04-2019)	109,26
3	Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель на дату оцінки	-	Відповідно до постанови КМУ від 12.05.2000 №783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель», нормативна грошова оцінка земель підлягає індексації станом на 01.01.2019 – 2011 рік-1,0, 2012-1,0, 2013-1,0, 2014-1,249, 2015- 1,433, 2016-1,06; 2017-1,0; 2018-1,0.	1,0x1,0x1,0x1,249x1,433 x 1,06 x 1,0 x 1,0 = 1,897
4	Зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території	-	Для даної зони, на думку Оцінюва, доцільно приймати мінімальне значення (дані сайту - https://land.gov.ua/info/informatsiia-pro-normatyvnu-hroshovu-otsinku-zemel-naselenykh-punktiv-stanom-na-01-04-2019)	0,56
5	Нормативна грошова оцінка 1 кв.м земельної ділянки, скоректована на зональний коефіцієнт та на коефіцієнт індексації	Цн, грн	Розрахунково	116,07 (109,26x1,897x0,56)
6	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки	Цн, грн	Розрахунково	45 534,26

№	Показники		Підстава	Значення
7.	Річна орендна плата за земельну ділянку	Пз, грн = So x Цн x 0,03	Відповідно до положень Податкового кодексу України	1 366,03
8.	Річний земельний податок за земельну ділянку	Рп, грн = So x Цн x 0,01	Відповідно до положень Податкового кодексу України	455,34
9.	Додатковий дохід орендаря за земельну ділянку	Доі, грн = Пз- Рп	Розрахунково	910,69
10	**Ставка дисконту**			**16%**
11.	Поточна вартість одиничного ануїтету	Ап $\sum_{i=1}^{50} \frac{1}{(1+0,16)^{1...50}}$	Розрахунково	6,246
12	**Вартість права користування земельною ділянкою (з урахуванням округлення)**	Впк, грн = Доі x Ап	Розрахунково	**5 700**

Таким чином, залишкова вартість заміщення ($B_{зз}$) об'єкту незавершеного будівництва на дату оцінки складе:

$$B_{зз} = 132526 + 5700 = 138226\ (грн.)$$

При цьому, слід зазначити, що в даному випадку, об'єкт оцінки є спеціалізованою нерухомістю, тому в якості бази оцінки прийняте поняття вартості, відмінної від ринкової – залишкова вартість заміщення.

Крім того, відповідно до п.22 Національного стандарту №1, якщо умови угод щодо спеціалізованого майна, для укладання яких проводиться оцінка, відповідають вимогам, які висуваються для визначення ринкової вартості, то залишкова вартість заміщення (відтворення) може дорівнювати їх ринковій вартості. Умови угоди відносно об'єкту оцінки, для укладання якого проводиться оцінка, відповідають вимогам, які висуваються для визначення ринкової вартості, тому залишкова вартість заміщення дорівнює його **ринковій вартості.**

Тому, ринкова вартість складової об'єкта оцінки, з урахуванням округлення без урахування ПДВ, склала

138 230 грн.

Таким чином, вартість об'єкту оцінки в рамках витратного підходу складе (без урахування ПДВ): **897 070,0 грн., в тому числі:**

металевий модуль (літ. «А-1») - 758 840 грн.
навіс (літ. «Б») - 138 230 грн.

6. Інтерпретація результатів незалежної оцінки

В результаті виконаної роботи отримані наступні результати незалежної оцінки, які є основою для визначення ринкової вартості Об'єкта оцінки (без урахування ПДВ):

№ п/п	Найменування об'єкту нерухомості	Вартість Об'єкту, розрахована витратним підходом, грн.
1	Металевий модуль (літ. «А-1»)	758 840
2	Навіс (літ. «Б»)	138 230
	РАЗОМ:	**897 070**

Для об'єктів спеціалізованої нерухомості відповідно до п. 37 Методики [3], які оцінюються по залишковій вартості заміщення, Оцінювач вважає, що в якості остаточної ринкової вартості будівель та споруд слід прийняти вартість, розраховану єдиним витратним підходом. В рамках даного підходу при розрахунках враховується ступінь будівельної готовності і стан конструктивних елементів та обраховується вартість права користування земельною ділянкою (тобто враховується всі складові стану та особливості

розташування об'єкту оцінки). Результат, отриманий за витратним підходом, відповідає концепції ринкової вартості, оскільки відповідає ринковим умовам і поняттю ринкової вартості.

Таким чином, ринкова вартість Об'єкта оцінки, на дату оцінки (без урахування ПДВ) склала:

897 070 (вісімсот дев'яносто сім тисяч сімдесят) гривень

Оцінювач вважає, що отриманий результат повністю відповідає ринковим умовам, критеріям і поняттю **ринкова вартість** для Об'єкта оцінки.

Оцінювач А.О. Назаренко

Директор СОД ПП ЕОФ «Апекс» А.О. Назаренко

Література

Основна література

1. Національний стандарт № 1 « Загальні положення оцінки майна й майнових прав» /Постанова КМУ від 10.09.03 г. № 1440.
2. Методика визначення фізичного зносу цивільних будівель / Утв. Минжилкомхозом РСФСР від 27 жовтня 1970 р. № 404.
3. Міжнародні стандарти оцінки // Матер. междунар. конф. "Застосування стандартів оцінки ринкової вартості в умовах економіки України. Трансформація світового досвіду", 21-22 вересня 1995 долі. - К.,УТО, 1995.- С. 7-81.
4. Методика оцінки майна, затв. КМУ від 10.12.2003 № 1891 (в редакції постанови КМУ від 20.02.2019 №224) - zakon.rada.gov.ua.
5. Методичні вказівки по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації, затверджені наказом ФДМУ, Держкоммістобудування від 14.09.95 1175/189 (зі змінами) - http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/REG901.html.
6. Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень — будівель і споруд малоповерхового житлового будівництва затвердженого Наказом ФДМУ та Державним комітетом України з питань ЖКГ 23.12.2004 №2929/227 та зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 18.01.2005 №54/10334
7. Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні. Закон України. - К., Урядовий кур'єр, № 36, 2001. - С. 1-16.
8. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» / Постанова КМУ від 28.10.2004 г. № 1442. - К., Урядовий кур'єр, № 214, 2004. - С. 7-10.

Додаткова література

9. Харрисон Генрі С. Оцінка нерухомості: Навчальний посібник. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.
10. Практичний посібник з оцінки основних фондів. Пер. с англ. - М., Ріс. про-в оцінювачів, 1993. - 42 с.
11. Сімонова Л., Маркус Я. Методичні рекомендації з оцінки ринкової вартості нерухомості. - К., фірма "Промислова нерухомість", 1995. - 31 с.
12. Ю. Левчук « Про співвіднесеність понять «база оцінки» і «вид вартості» - «Державний інформаційний бюлетень про приватизацію, № 3, 2006 р., стор. 27-29.
13. Кодекс професійної етики УТО, затверджений Радою УТО прот. №46 від 12.12.2004 р. (uto.com.ua)

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

Є.КОРНЄВ

"____" _____ 2019 р.

ЗВЕДЕНИЙ АКТ
інвентаризації майна

Цей акт інвентаризації майна (балансоутримувач відсутній) складено 10 червня 2019 року м. Суми

Ми, що нижче підписалися, голова і члени інвентаризаційної комісії Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях, утвореної згідно з наказом Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях від 15.05.2019 №154, у складі:
Голова комісії: заступник начальника Управління - начальник відділу документального забезпечення, організаційно-господарської та інформаційно-аналітичної роботи Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Єфіменко Олександр Анатолійович;
Члени комісії: головний спеціаліст відділу приватизації управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Шаповал Любов Леонідівна;
заступник начальника відділу орендних відносин Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Співакова Лілія Володимирівна

склали цей акт про те, що під час інвентаризації розглянуто первинні матеріали інвентаризації станом на 31.05.2019, 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 - металевий модуль, за адресою: Сумська область, м. Конотоп, вул. Ярківська, 2	-	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____

АКТ
обстеження об'єкта незавершеного будівництва
– металевий модуль, Сумська область, м. Конотоп, вул. Ярківська, 2

складено 10 червня 2019 року м. Суми

Ми, що нижче підписалися, інвентаризаційна комісія Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях, у складі:
Голова комісії:– заступник начальника Управління - начальник відділу документального забезпечення, організаційно-господарської та інформаційно-аналітичної роботи Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Єфіменко Олександр Анатолійович;
Члени комісії: головний спеціаліст відділу приватизації управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Шаповал Любов Леонідівна;
заступник начальника відділу орендних відносин Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Співакова Лілія Володимирівна,
склали цей акт про те, що 10.05.2019 нами проведено огляд будівельного майданчика і визначено технічний стан розташованого на ньому об'єкта незавершеного будівництва – металевий модуль, а також визначено відповідність виконаних у натурі будівельно-монтажних робіт, наявність установленого обладнання проектній документації. Під час обстеження встановлено таке.

Об'єкт розташований на території колишньої Конотопської швейної фабрики, яку ліквідовано, як юридичну особу.

Об'єкт являє собою незавершене будівництво будівлі, частина якої є металевим модулем, частина – капітальна цегляна будівля.

Каркас металевого модуля – металеві ферми (6 шт), довжина ферми – 18,0 м, відстань між колонами – 6,0 м, висота – 5,0 м. Стіна модуля – стінові панелі. Площа забудови модуля – 399 кв. м (19*21 м). Будівельний об'єм 1995,0 куб. м.

Фундамент цегляної частини – стовпчастий з монолітного бетону. Стіни та перегородки цегляні. Перекриття із збірних залізобетонних плит. Вікна, двері – дерев'яні. Покрівля металева. Дах – двоскатний. Висота будівлі – 5 м. Площа забудови – 565,0 кв. м (29,7*19 м). Будівельний об'єм 2825 куб. м. Будівельний об'єм підвалу – 4437 куб. м. Загальна площа забудови 964 кв. м. Будівництво розпочато на початку 1991 року, зупинено наприкінці 1991 року. Об'єкт був проданий у липні 2001 року, було продовжено будівництво. Частково оштукатурені офісні приміщення. З 2005 року будівельні роботи не велись. Робота по консервації об'єкта не проводилась.

При огляді встановлено задовільний стан конструктивних елементів. Мають місце тріщини в цегляній кладці.

В металевому модулі відсутня фасадна стіна, та частина покрівлі.

Інженерні мережі – водопостачання, водовідведення знаходяться в неробочому стані. Роботи по опаленню не виконувались.

На даний час об'єкт не охороняється (руйнується).

Рівень будівельної готовності – 62%.

Голова комісії О.ЄФІМЕНКО
Члени комісії Л.ШАПОВАЛ
Л.СПІВАКОВА

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 сум з нестач з винних осіб відповідно до законодавства.

Голова комісії _____ О.ЄФІМЕНКО

Члени комісії _____ Л.ШАПОВАЛ

_____ Л.СПІВАКОВА

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

– металевий модуль, Сумська область, м. Конотоп, вул. Ярківська, 2

10 червня 2019 р.

Ми, що нижче підписалися, інвентаризаційна комісія Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях, у складі:
Голова комісії: заступник начальника Управління - начальник відділу документального забезпечення, організаційно-господарської та інформаційно-політичної роботи Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Єфименко Олександр Анатолійович;
Члени комісії: головний спеціаліст відділу приватизації управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Шаповал Любов Леонідівна;
заступник начальника відділу орендних відносин Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Співакова Лілія Володимирівна

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	_____	О.ЄФІМЕНКО
Члени комісії	_____	Л.ШАПОВАЛ
	_____	Л.СПІВАКОВА

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

– металевий модуль, Сумська область, м. Конотоп, вул. Ярківська, 2, балансоутримувач відсутній

10 червня 2019 р.

Ми, що нижче підписалися, інвентаризаційна комісія Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях у складі:
Голова комісії: заступник начальника Управління - начальник відділу документального забезпечення, організаційно-господарської та інформаційно-аналітичної роботи Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Єфименко Олександр Анатолійович;
Члени комісії: головний спеціаліст відділу приватизації управління державним майном та корпоративними правами держави Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Шаповал Любов Леонідівна;
заступник начальника відділу орендних відносин Управління забезпечення реалізації повноважень у Сумській області Співакова Лілія Володимирівна,

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	_____	О.ЄФІМЕНКО
Члени комісії	_____	Л.ШАПОВАЛ
	_____	Л.СПІВАКОВА

Інвентаризаційний опис придбаних для об'єкту незавершеного будівництва устаткування, не переданого до монтажу або такого, що не потребує монтажу

УКРАЇНА

КП "Конотопське МБТІ"
41615 м.Конотоп, Сумська обл., вул.Садова, №14
тел.2-30-68,2-33-89
e-mail: btikonotop@sm.ukrtel.net

Область **СУМСЬКА**

Місто **Конотоп**

Справа №	**8836**
Реєстровий номер	

Технічний паспорт

на незавершений будівництвом металевий модуль
вулиця Ярківська №2 місто Конотоп

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 майна України по Сумській області	

Паспорт виготовлено за станом

на " 26" серпня 2016р.

Виконав _____ **Партюк Ж.О.**
Кваліфікаційний сертифікат Серія АЕ №003872

Начальник КП "Конотопське МБТІ"

_____ **Л.Є. Лазаренко**

Титульний аркуш технічного паспорт Об'єкту

ЗВЕДЕНИЙ АКТ
вартості будинків, господарських будівель та споруд

сто (селище, село) Конотоп

лиця (провулок, площа) Ярківська будинок № 2

асники: _____
(прізвище, ім'я, по батькові, розмір частки)

№ п/п	Літ. або № за планом		Вартість за станом на: «26» 08 2014 р.		«__» ____ 20__ р.		«__» ____ 20__ р.	
			Будівельна (баланс.)	Інвентаризаційна	Будівельна (баланс.)	Інвентаризаційна	Будівельна (баланс.)	Інвентаризаційна
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	А-1	Незавершений будівництвом металевий модуль						
1	Б	Навіс						
		ВСЬОГО:						

Вартість	Будівельна (балансова)		М.П.	
	Інвентаризаційна		Нач. (підпис)	
Вартість	Будівельна (балансова)		М.П.	
	Інвентаризаційна		Нач. (підпис)	
Вартість	Будівельна (балансова)		М.П.	
	Інвентаризаційна		Нач. (підпис)	

Зведений акт вартості будівель і споруд Об'єкту

ОЦІНЮВАЛЬНИЙ АКТ
про будинок

Область: Сумська
Місто (селище, село): Конотоп
Район:

вулиця (провулок, площа): Дружівська № 2
призначення будинку: житловий індив.
рік побудови:
кількість поверхів:

Інженерне обладнання будинку (так чи ні)

Центр. опалення	Холодне водопостачання	Каналізація: місцева (центр.)	Каналізація: місцева (газо-нерм.)	Гаряче водопостачання	Газопостачання	Вентиляція	Телебачення	Телефон	Радіо	Котельні: побудовані	Котельні: дрено (розташ. вані)	Кількість котлів: чавун	Кількість котлів: сталевих	Кількість кан. вибиралень: працюючих	Кількість кан. вибиралень: не працюючих	Єдині. кількість: дорог.	Єдині. кількість: газов.	Вогнів без молоньї	Кількість ліфтів: працюючих	Кількість ліфтів: не працюючих
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Розрахунок вартості будинку, прибудов та надбудов

К = 19,51

Літер	Об'єкт оцінки (будинок, прибудова, надбудова)	Площа в м²	Висота в метрах	Обсяг в м³	Поправка	Відсоткове перевищення обсягу площі	Розрахунковий показник	На типу	Вартість 1 м³ для даного типу, грн	Поправка до вартості на типові	Загальний процент поправки вартості	Вартість 1 м³ з урахуванням поправки	Будівельна вартість в грн.	% зносу	Інвентаризаційна вартість	Примітка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
А-І	Незавершене будівництво житлового індив. будинку	543,0	5,80	3149				Зб. 33 п.20	18-00			18-00	1105866	20	884693	
під підвал		543,0	3,0	1629												
гн. ганок		3,0														
гн. ганок		2,9														
вхід в підвал		4,9														
вхід в підвал		8,3														
А-І	Незавершене будівництво житлового індив. будинку	543,0	5,8	3149				Зб. 33 п.20	18-00	-28	62	11-16	685634	20	548509	

Відсоток готовності = 548509 / 884693 × 100 = 62 %

Технічний опис та оцінка господарських будівель

Літер за планом	Найменування будівлі	Рік побудови	Кількість поверхів	Фундамент	Стіни	Дах	Перекриття	Підлога	Інженерне обладнання	Площа забудови в м²	Висота в м	Обсяг в м³	На типу	Вартість 1 м³: за табл.	Вартість 1 м³: коригована в %	Вартість 1 м³: з урахуванням	Будівельна вартість, грн	% зносу	Інвентаризаційна вартість
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Б	Навіс									32,59	6,0	196,2							

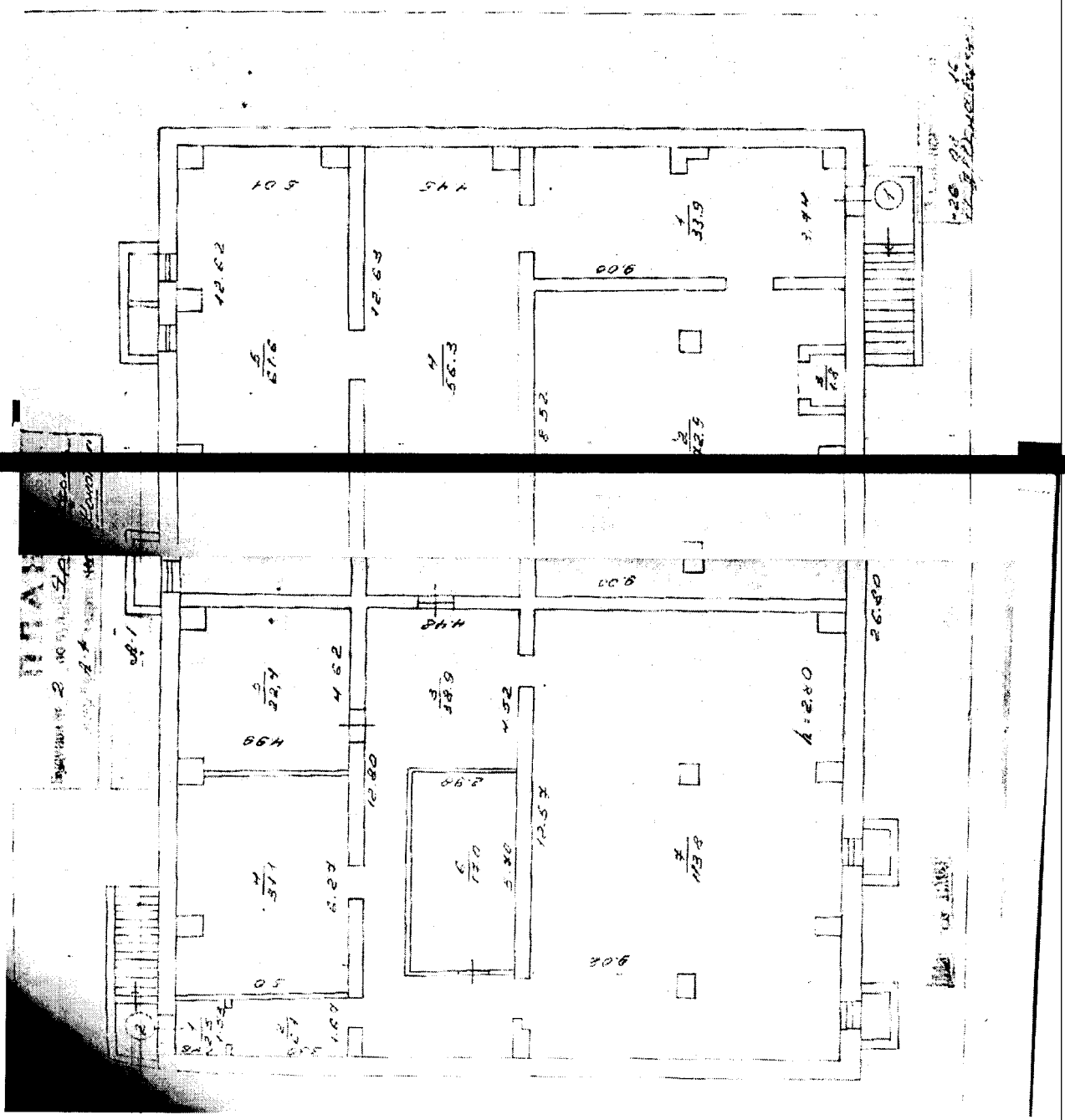
Технічний опис та оцінка внутридворових споруд

Літер за планом	Найменування споруд	Розмір	Матеріали	Найменування виміру	Вартість виміру	Будівельна вартість	% зносу	Інвентаризаційна вартість	Примітка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

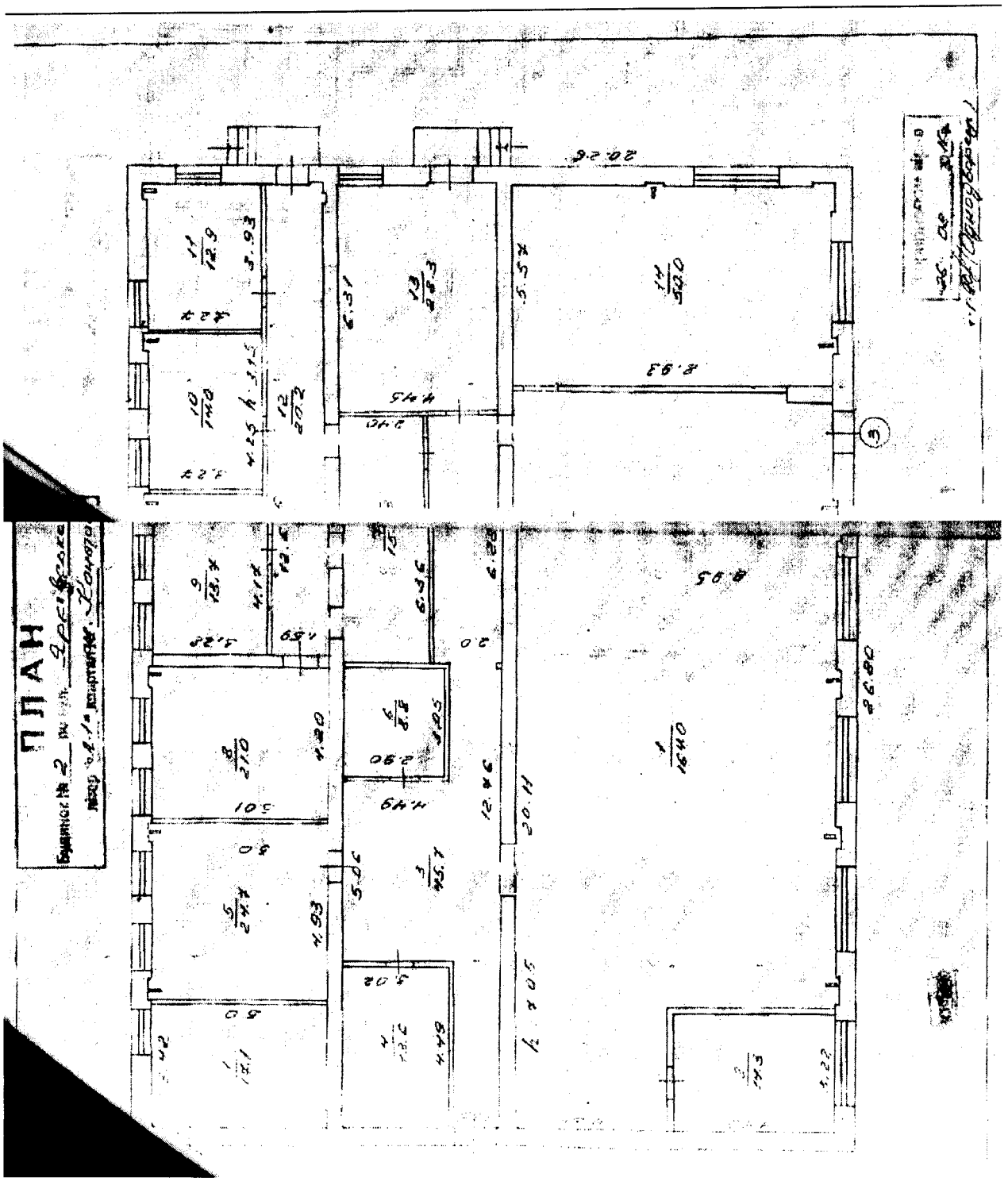
«26» 08 2016 р.

Виконав (підпис, прізвище) Перевірив (підпис, прізвище)

Оціночний акт Об'єкту



Поверхневий план підвалу Об'єкту



Поверхневий план першого поверху Об'єкту

Журнал
підрахунку площі житлового будинку з нежитловими (вбудованими) приміщеннями

№ 2, літер «А1», вулиця, (провулок, площа) Дрогівська

Місто (селище, село) Жмеринка

Поверхи (починаючи з підвалу)	Номери квартир або нежитлових приміщень	Номери приміщень квартир та нежитлових приміщень	Призначення житлових та нежитлових приміщень	Формули для підрахунку площі приміщень за внутрішнім обмером	Площа приміщень, підрахована за формулами (графа 6 (кв. м)	Площа житлових приміщень (кв. м)						Площа нежитлових (вбудованих) приміщень (кв. м)						Площа літніх приміщень (кв. м)	Площа приміщень допоміжного користування (кв. м)	Сумарною будівлею, горищем, лічильна площа приміщень (кв. м)
						Житлових квартир			Гуртожитків			Наймальна група приміщень: торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, аптек, закладів консультацій, стоматологічних, фізкультурно-оздоровчих закладів, груп короткочасного перебування дітей, культурно-масової роботи з населенням, бібліотек, житлових залів, юридичних консультацій, закладів, відділень зв'язку, банків, житлово-експлуатаційних організацій тощо								
						загальна (сума гр. 8 та 9)	житлова	допоміжна	загальна (сума гр. 11 та 12)	житлова	допоміжна	основна	допоміжна	основна	допоміжна	основна	допоміжна			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	1	1	коридор		33.9								33.9							
		2	приміщення		72.9							72.9								
		3	приміщення		1.8							1.8								
		4	приміщення		56.3							56.3								
		5	приміщення		61.6							61.6								
			ітого по кв. № 1:		226.5							192.6	33.9							
2	1		коридор		2.5								2.5							
		2	коридор		6.1								6.1							
		3	коридор		38.9								38.9							
		4	приміщення		31.1							31.1								
		5	приміщення		22.4							22.4								
		6	приміщення		17.0							17.0								

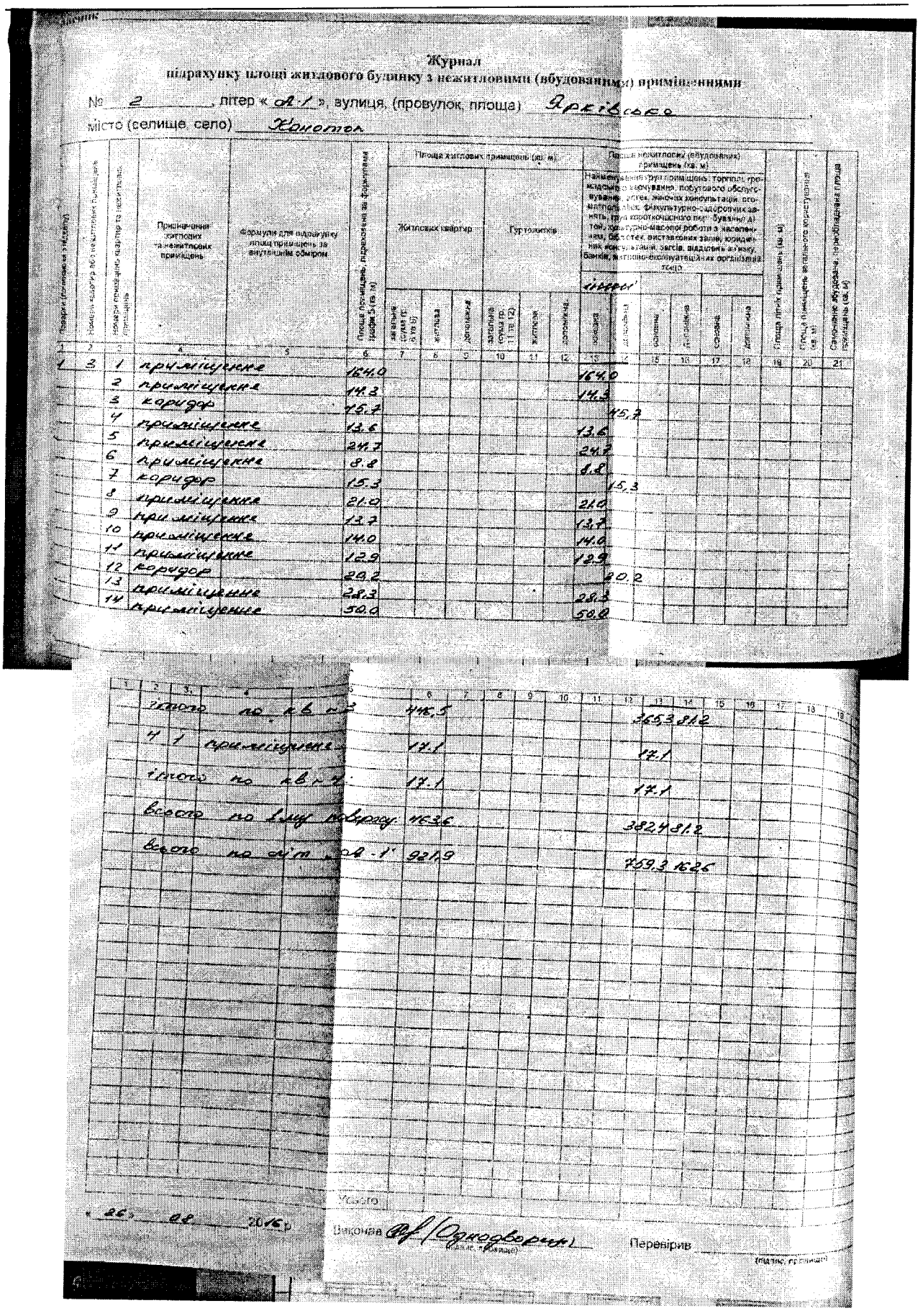
					113.8							113.8								
			приміщення																	
			ітого по кв. № 2		231.8							194.3	37.5							
			ітого по підвалу:		458.3							376.9	81.4							

Усього:

Виконав (підпис, прізвище) Перевірив (підпис, прізвище)

«26» 08 2016

Експлікація внутрішніх площ приміщень Об'єкту



Журнал
підрахунку площі житлового будинку з нежитловими (вбудованими) приміщеннями

№ 2, літер «А-1», вулиця, (провулок, площа) Ярківська,
місто (селище, село) Конотоп

Поверх (розташування на поверсі)	Номери квартир без нежитлових приміщень	Номери приміщень квартир та нежитлових приміщень	Призначення житлових та нежитлових приміщень	Формула для підрахунку площі приміщень за внутрішнім обмером	Площа приміщень, підрахована за формулами (графа 5 х гр. 6)	Площа житлових приміщень (кв. м): Житлових квартир: загальна (сума гр. 9 та 12)	житлова	допоміжна	Гуртожитків: загальна (сума гр. 11 та 12)	житлова	допоміжна	Площа нежитлових (вбудованих) приміщень (кв. м): Найменування груп приміщень: торгівлі, продовольчого постачання, побутового обслуговування, готелів, лікувальних консультацій, оздоровлення, фізкультурно-оздоровчих занять, фізкультурно-масової роботи з населенням, об'єктів, виставкових залів, юридичних консультацій, загсів, відділень зв'язку, банків, житлово-експлуатаційних організацій (разом)	загальна	основна	допоміжна	складова	допоміжна	Площа лічильників (кв. м)	Площа приміщень вагонів-конструкторів (кв. м)	Сумарна вбудована (прибудована) площа приміщень (кв. м)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	3	1	приміщення		164.0							164.0								
		2	приміщення		14.3							14.3								
		3	коридор		45.7								45.7							
		4	приміщення		13.6							13.6								
		5	приміщення		24.7							24.7								
		6	приміщення		8.8							8.8								
		7	коридор		15.3								15.3							
		8	приміщення		21.0							21.0								
		9	приміщення		13.7							13.7								
		10	приміщення		14.0							14.0								
		11	приміщення		12.9							12.9								
		12	коридор		28.2								28.2							
		13	приміщення		28.3							28.3								
		14	приміщення		50.0							50.0								
			ітого по кв. № 3		446.5							365.3	81.2							
		4	1 приміщення		17.1							17.1								
			ітого по кв. № 4		17.1							17.1								
			Всього по 1 шу поверху:		463.6							382.4	81.2							
			всього по об'єкту «А-1»		921.9							759.3	162.6							
			Усього																	

«26» 08 2016 р.

Виконав (підпис, прізвище) Перевірив (підпис, прізвище)

Експлікація внутрішніх площ приміщень Об'єкту

матеріалами обміру та опису ознайомлені:
ентифікаційний код
хнічний опис конструктивних елементів будинку, господарських будівель
аєник
дстава володіння
новне визначення будівл металевий гараж Поверх 1 Рік забудови

	Найменування конструктивних елементів	Докладний опис основних елементів будинку (матеріал, конструкція, оздоблення, тощо)	Питома вага	Поправки до питомої ваги в %	Питома вага з поправками	% зносу	С
	Фундаменти та цоколь	Дерев'яні стільці, бетонні бутобетон, цегляний щебінь т=, шлакобетон т=, стрічковий цегляний. Стовпи цегляні, бетонні					
	Стіни	Цегла, шлакобетон, шлакоблок, системи Герарди, саман, глиновалькові т= см. Із пластин, бруса, колоди. В закидку, сторгові, рублені, каркасно-обшивні					
	Перегородки	Цегляні, шлакобетон, шлакоблок, із пластин, бруса, каркасно-щитові, обшивні із дощок					
	Перекриття	Дерев'яні балки, з підшивкою, з накатом щитовим, дошками із горбиля із пластин, залізобетонні панелі, цегляні склепіння, з мазкою і утепленням					
	Підлога	Дощані, паркет, глинобитні, бетонні лаги по цегляних стовпчиках, по балкам					
	Дах	Крокви з колод, бруса, покрівля залізо, шифер, черепиця, толь, металевий каркас покрівля металева					
	Вікна Двері	Двійні, одинарні, стулкові Одчо, двопільні фільончасті, щитові,					
	Оздоблення	Стіни – зовнішні Стіни внутрішні Стеля – Підлога –					
	Внутрішній благоустрій	Опалення – російська піч, голландська піч, кухонні печі Опалення: місцеве, водяне, парове, Водопровід, каналізація, електричне світло					
		Крильце					

Технічний опис прибудов, надбудов і підвалів

Літер по ген. плану	Найменування конструктивних елементів	Фундамент	Стіни	Перекриття	Дах	Підлога	Оздоблення	Електрика	%	Примітка
чд	підвал	з/бетон	з/бетон цегла	з/бетон						

«26» 08 20 16 р. Виконав (Однодворець)
(підпис прізвище)

« » 20 р. Перевірив

Технічна характеристика Об'єкту

ВИТЯГ

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

Індексний номер витягу:	145604424
Дата, час формування:	16.11.2018 09:58:00
Витяг сформовано:	Приходько Ірина Миколаївна, Центр надання адміністративних послуг у м. Суми, Сумська обл.
Підстава формування витягу:	заява з реєстраційним номером: 31156189, дата і час реєстрації заяви: 14.11.2018 08:52:13, заявник: Зікратий Олександр Віталійович (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	1695586259104
Об'єкт нерухомого майна:	незавершений будівництвом металевий модуль, об'єкт житлової нерухомості: Ні, Розділ в процесі відкриття
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 921.9, Опис: незавершений будівництвом металевий модуль має 62% готовності
Адреса:	Сумська обл., м. Конотоп, вулиця Ярківська, земельна ділянка 2

Відомості про складові частини об'єкта нерухомого майна

Складова частина об'єкта нерухомого майна:	Навіс, Б

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності: 28948731

Дата, час державної реєстрації:	14.11.2018 08:52:13
Державний реєстратор:	Приходько Ірина Миколаївна, Центр надання адміністративних послуг у м. Суми, Сумська обл.
Підстава виникнення права власності:	рішення суду, про розірвання договору, серія та номер: 14/564-06, виданий 26.10.2006, видавник: ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 44077519 від 16.11.2018 09:27:48. Приходько Ірина Миколаївна, Центр надання адміністративних послуг у м. Суми, Сумська обл.
Форма власності:	державна
Розмір частки:	1
Власники:	ДЕРЖАВА В ОСОБІ РЕГІОНАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ ФОНДУ ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ПО СУМСЬКІЙ ОБЛАСТІ, код СДРПОУ: 21124686, країна реєстрації: Україна

06. 10.2016
№ 897

ДОВІДКА-ХАРАКТЕРИСТИКА

Замовник: Регіональне відділення Фонду державного майна України по Сумській області
Тип об'єкта: незавершений будівництвом металевий модуль
Адреса об'єкта: Сумська обл., м.Конотоп , вул.Ярківська. буд. № 2
Номер запису: **в книзі:**

Власники	Підстава виникнення права власності	Форма власності	Частка
право власності не зареєстровано			

Опис об'єкта: незавершений будівництвом металевий модуль , навіс

№ п/п	Літера № за планом земельної ділянки	Назва будівель та споруд	Матеріали стін будівель та споруд	Розмір житлової /нежитлової/ площі (кв.м.)	Загальна площа (кв.м.)	Вартість
1	2	3	4	5	6	7
1	А-1	незавершений будівництвом металевий модуль	цегла		921,9	
2	Б	навіс	металеві стовпи			

Загальна площа: 921,9 кв.м.

Житлова площа: кв.м.

Загальна вартість нерухомого майна : грн.

Площа земельної ділянки: кв.м.

Примітки: Інформація про реєстрацію права власності надана станом на 29.12.2012 р.
Металевий модуль незавершений будівництвом має 62% готовності.

Начальник КП " Конотопське МБТІ" Лазаренко Л.С.
Склала Ткаченко О.В

search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/KE0301.html
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО УКРАЇНИ
Платформа LIGAZAKON

Додаток 11
до Методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації

Коефіцієнти фізичного зносу

N пп	Види будівель та споруд	Законсервовані				Незаконсервовані			
		період від закінчення будівництва до його оцінки (років)							
		1 - 3	4 - 6	7 - 10	більш 10	1 - 3	4 - 6	7 - 10	більш 10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Будівлі виробничого призначення.								
1.	Одноповерхові будівлі з залізобетонним і металевим каркасом із ступенем готовності:								
	цілий каркас з покриттям, дахом і стінами	0,98 / 0,98	0,94* / 0,94	0,90 / 0,90	0,85 / 0,85	0,94 / 0,94	0,90 / 0,90	0,85 / 0,85	0,78 / 0,78
	те ж, з незавершеним дахом і стінами	0,94 / 0,94	0,90 / 0,87	0,85 / 0,81	0,81 / 0,77	0,90 / 0,87	0,86 / 0,82	0,80 / 0,77	0,75 / 0,72

Визначення коефіцієнту фізичного зносу

Таблица 34. Склады хлоп

https://upvs-online.ru/

Сервисы | Оценка - Домашняя | электронный найдан | "Реестр оценок"

УПВС Онлайн : Электронная версия — Сборник 14. Здания и сооружения пищевой и текстильной промышленности — Отдел I. Текстильная промышленность — Раздел 5. Складские здания — Таблица 34. Склады хлопка

Таблица 34. Склады хлопка

Характеристика

Группа капитальности I

Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Покрытия железобетонные по металлическим фермам. Кровля рулонная, либо асбоцементная. Здание оборудовано электроосвещением и спринклерными установками.

Группа капитальности II

Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Покрытия, прогоны и балки железобетонные. Кровля рулонная, или асбоцементная. Здание оборудовано электроосвещением и спринклерными установками.

Таблица 34. Склады хлоп

https://upvs-online.ru/

Сервисы | Оценка - Домашняя | электронный найдан | "Реестр оценок"

Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Покрытия деревянные. Кровля рулонная, либо асбоцементная. Здание оборудовано электроосвещением и спринклерными установками.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 куб. м ЗДАНИЯ В РУБ

Таблица 34

Территориальные пояса	Группа капитальности		
	I	II	III
	а	б	в
1	5,9	6,9	4,7
2	6,1	7,2	4,9
3	6,2	7,4	5,0
4	6,4	7,7	5,2

УДЕЛЬНЫЙ ВЕС ОТДЕЛЬНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ В %

(К таблице 34)

Наименование конструктивных элементов	а	б	в
Фундаменты	7	10	13
Стены	13	14	16
Покрытия и перекрытия	23	25	19
Кровля	5	6	8
Проемы	10	12	14
Полы	4	6	4
Отделочные работы	14	15	9
Внутренние сантехнические и спринклерные устройства	9	9	11
Электроосвещение	3	3	4
Громоотвод	1	1	1
Итого	100	100	100

КАЛЬКУЛЯТОРЫ

КОРРЕКТИРОВКА НА КАПИТАЛЬНОСТЬ

СООБЩИТЬ ОБ ОШИБКЕ

Если вы нашли ошибку, пожалуйста, выделите фрагмент текста и нажмите *Ctrl+Enter*.

Показник УПВВ

Таблица 41. Немеханизир

https://upvs-online.ru/upvs-sbornik-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-14-zdanija-i-sooruzhenija-legkoj-i-tekstilnoj-promyshlennosti/otdel-i-tekstilnaja-promyshlennost/razdel-5-skladi/

Сервисы | Оценка - Домашняя | электронный кабинет | "Реестр оценок"

УПВС онлайн — Электронная версия — Сборник 14. Здания и сооружения легкой и текстильной промышленности — Отдел I. Текстильная промышленность — Раздел 5. Складские здания — Таблица 41

Немеханизированные склады хлопка-сырца

Таблица 41. Немеханизированные склады хлопка-сырца

Характеристика

Группа капитальности I

Фундаменты бетонные и железобетонные. Стены кирпичные. Кровля из асбоцементных листов усиленного профиля по металлическим прогонам и фермам. Здание оборудовано электроосветительной проводкой.

Группа капитальности II

Фундаменты бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные, панельные или из асбоцементных листов усиленного профиля. Кровля из асбоцементных листов по железобетонным прогонам.

Группа капитальности III

Фундаменты бетонные- и железобетонные. Стены кирпичные или из асбоцементных листов усиленного профиля. Кровля из асбоцементных листов усиленного профиля по прутковым прогонам с деревянной обрешеткой.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 куб. м ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 41. Немеханизир

https://upvs-online.ru/upvs-sbornik-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-14-zdanija-i-sooruzhenija-legkoj-i-tekstilnoj-promyshlennost/otdel-i-tekstilnaja-promyshlennost/razdel-5-skladi/

Сервисы | Оценка - Домашняя | электронный кабинет | "Реестр оценок"

Фундаменты бетонные- и железобетонные. Стены кирпичные или из асбоцементных листов усиленного профиля. Кровля из асбоцементных листов усиленного профиля по прутковым прогонам с деревянной обрешеткой.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ 1 куб. м ЗДАНИЯ В РУБ.

Таблица 41

Территориальные пояса	Группа капитальности I		Группа капитальности II	Группа капитальности III
	с кирпичными стенами	с кирпичными стенами	со стенами из асбоцементных листов	с кирпичными стенами и кровлей из асбоцементных листов по деревянной обрешетке
	а	б	в	г
2	6,52	2,68	3,39	4,31
3	5,58	2,72	3,44	4,36

Удельный вес отдельных конструктивных элементов здания в %

(К таблице 41)

Наименование конструктивных элементов	а	б	в	г
Фундаменты	15	10	9	14
Стены и перегородки	20	30	35	17
Покрытие и перекрытия	25	23	18	24
Кровля	3	14	13	14
Полы	11	13	11	9
Проемы	2	4	4	10
Отделочные работы	2	1	1	1
Электроосвещение	1	1	1	1
Прочие работ	5	4	4	1
Итого	100	100	100	100

КАЛЬКУЛЯТОРЫ

КОРРЕКТИРОВКА НА КАПИТАЛЬНОСТЬ

СООБЩИТЬ ОБ ОШИБКЕ

Если вы нашли ошибку, пожалуйста, выделите фрагмент текста и нажмите Ctrl+Enter.

Завантажити

Доступ без обмежень

Показник УПВВ

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

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел. (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
E-mail: minregion@minregion.gov.ua, код ЄДРПОУ 37471928

..... № ..... на № ..... від .....

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

Про індекси зміни вартості станом на 1 жовтня 2018 року

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

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

Додаток: на 2 арк.

Заступник Міністра **Л. ПАРЦХАЛАДЗЕ**

Канішина Любов
Тел. 284-0-565

МІНРЕГІОН
№7/15.3/10900-18 від 17.10.2018
1455179

Додаток до листа Мінрегіону від __.10.2018 № _____

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

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

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

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

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

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

ДОВІДНИК
показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів*
станом на 01.04.2019

КОД КОАТУУ	5910400000
СТАТУС НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	МІСТО
НАЗВА НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	КОНОТОП
НАЗВА ОБЛАСТІ, АР КРИМ, МІСТА ЗІ СПЕЦІАЛЬНИМ СТАТУСОМ	СУМСЬКА
РІК ОСТАННЬОГО ПРОВЕДЕННЯ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	2011
ДАТА ТА НОМЕР РІШЕННЯ ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ З НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	ДАТА	23.11.2011
	НОМЕР	б/н
СЕРЕДНЯ (БАЗОВА) ВАРТІСТЬ ОДНОГО КВАДРАТНОГО МЕТРА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ,(СТАНОМ НА 1 СІЧНЯ РОКУ ОСТАННЬОГО ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ), грн/кв. м.	109,26
ЗОНАЛЬНИЙ КОЕФІЦІЄНТ, ЯКИЙ ХАРАКТЕРИЗУЄ МІСТОБУДІВНУ ЦІННІСТЬ ТЕРИТОРІЇ В МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ (ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ЗОНИ)	МІНІМАЛЬНИЙ	0,56
	МАКСИМАЛЬНИЙ	1,62

Інформація про середні базові ставки нормативної грошової оцінки земельних ділянок в населених пунктах Сумської області

Коэффициент индексации нормативной денежной оценки земель за 2018 год

Коэффициент индексации нормативной денежной оценки земель за 2018 год

По сообщению на сайте Госгеокадастра, согласно п. 9 подраздела 6 раздела XX **НКУ** (в редакции Закона Украины от 23.11.2018 г. № 2628-VIII "О внесении изменений в Налоговый кодекс Украины и некоторые другие законодательные акты Украины по улучшению администрирования и пересмотру ставок отдельных налогов и сборов") индекс потребительских цен за 2017-2023 годы, который используется для определения коэффициента индексации нормативной денежной оценки сельскохозяйственных угодий, земель населенных пунктов и других земель несельскохозяйственного назначения, применяется со значением 100 %.

Значение коэффициента индексации нормативной денежной оценки сельскохозяйственных угодий, земель населенных пунктов и других земель несельскохозяйственного назначения за 2018 год составляет 1,0.

Коэффициент индексации нормативной денежной оценки земель применяется кумулятивно в зависимости от даты проведения нормативной денежной оценки земель. Коэффициенты индексации нормативной денежной оценки земель составляют:

- 1996 год – 1,703,
- 1997 год – 1,059,
- 1998 год – 1,005,
- 1999 год – 1,127,
- 2000 год – 1,182,
- 2001 год – 1,02,
- 2005 год – 1,035,
- 2007 год – 1,028,
- 2008 год – 1,152,
- 2009 год – 1,059,
- 2010 год – 1,0,
- 2011 год – 1,0,
- 2012 год – 1,0,
- 2013 год – 1,0,
- 2014 год – 1,249,
- 2015 год – 1,433 (кроме сельскохозяйственных угодий) и 1,2 для сельскохозяйственных угодий (пашни, залежи, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения),
- 2016 год – для сельскохозяйственных угодий (пашня, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежи) – 1,0, для земель несельскохозяйственного назначения – 1,06,
- 2017 – 1,0.

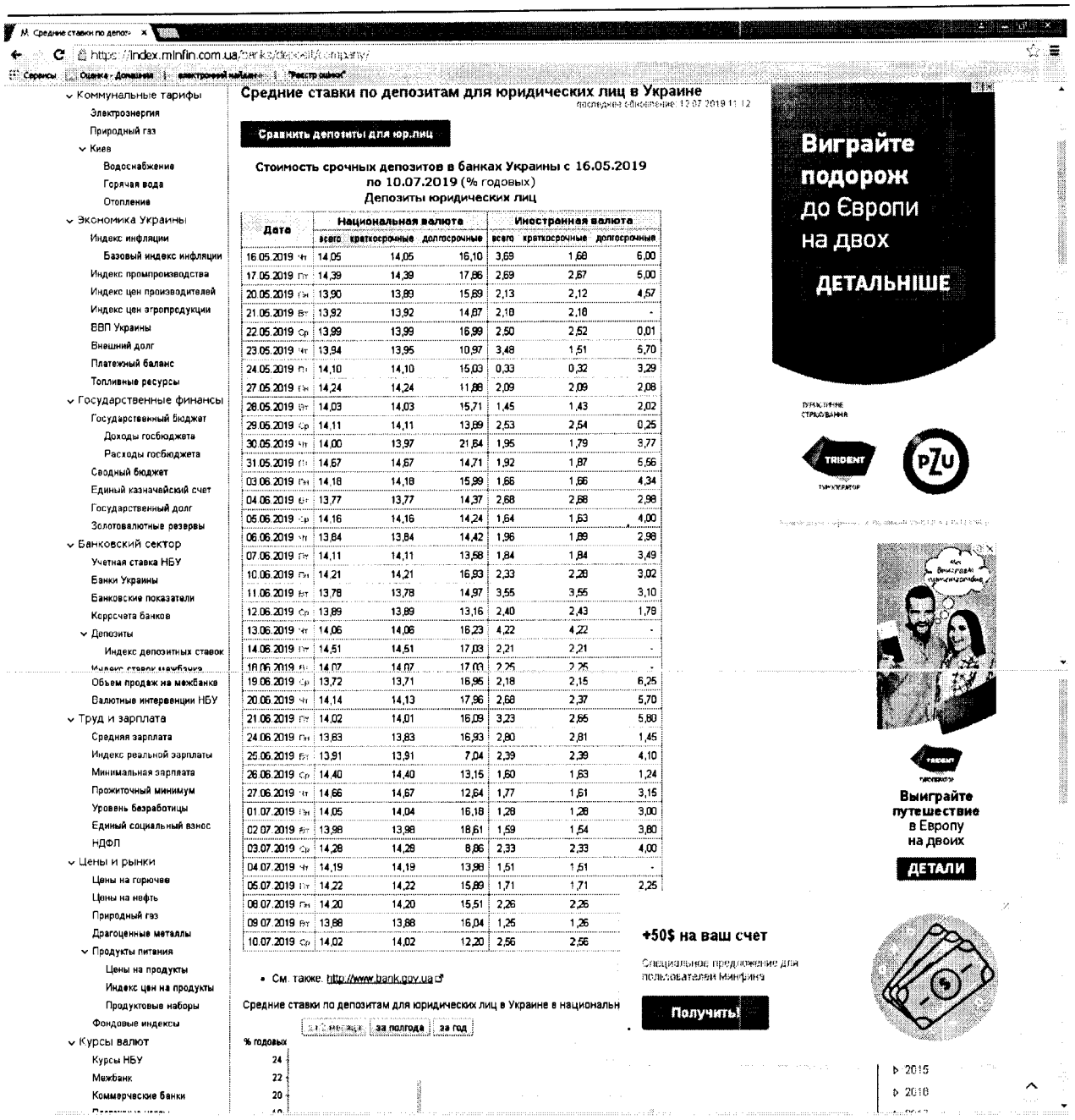
Нормативная денежная оценка земель за 2002, 2003, 2004 и 2006 годы не индексировалась.

Зроби собі подарунок

Подписаться на рассылку свежих новостей

Готово

Коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земельної ділянки



- Коммунальные тарифы
  - Электроэнергия
  - Природный газ
  - Киев
    - Водоснабжение
    - Горячая вода
    - Отопление
- Экономика Украины
  - Индекс инфляции
    - Базовый индекс инфляции
  - Индекс промпроизводства
  - Индекс цен производителей
  - Индекс цен агропродукции
  - ВВП Украины
  - Внешний долг
  - Платежный баланс
  - Топливные ресурсы
- Государственные финансы
  - Государственный бюджет
    - Доходы госбюджета
    - Расходы госбюджета
  - Сводный бюджет
  - Единый казначейский счет
  - Государственный долг
  - Золотовалютные резервы
- Банковский сектор
  - Учетная ставка НБУ
  - Банки Украины
  - Банковские показатели
  - Корсчета банков
  - Депозиты
    - Индекс депозитных ставок
  - Индекс ставок межбанка
  - Объем продаж на межбанка
  - Валютные интервенции НБУ
- Труд и зарплата
  - Средняя зарплата
  - Индекс реальной зарплаты
  - Минимальная зарплата
  - Прожиточный минимум
  - Уровень безработицы
  - Единый социальный взнос
  - НДФЛ
- Цены и рынки
  - Цены на горючее
  - Цены на нефть
  - Природный газ
  - Драгоценные металлы
  - Продукты питания
    - Цены на продукты
    - Индекс цен на продукты
    - Продуктовые наборы
  - Фондовые индексы
- Курсы валют
  - Курсы НБУ
  - Межбанк
  - Коммерческие банки

Средние ставки по депозитам для юридических лиц в Украине

последнее обновление: 12.07.2019 11:12

Сравнить депозиты для юр.лиц

Стоимость срочных депозитов в банках Украины с 16.05.2019 по 10.07.2019 (% годовых)
Депозиты юридических лиц

Дата	Национальная валюта			Иностранная валюта		
	всего	краткосрочные	долгосрочные	всего	краткосрочные	долгосрочные
16.05.2019 Чт	14,05	14,05	16,10	3,69	1,68	6,00
17.05.2019 Пт	14,39	14,39	17,86	2,69	2,67	5,00
20.05.2019 Пн	13,90	13,89	15,89	2,13	2,12	4,57
21.05.2019 Вт	13,92	13,92	14,87	2,10	2,10	-
22.05.2019 Ср	13,99	13,99	16,99	2,50	2,52	0,01
23.05.2019 Чт	13,94	13,95	10,97	3,48	1,51	5,70
24.05.2019 Пт	14,10	14,10	15,03	0,33	0,32	3,29
27.05.2019 Пн	14,24	14,24	11,88	2,09	2,09	2,08
28.05.2019 Вт	14,03	14,03	15,71	1,45	1,43	2,02
29.05.2019 Ср	14,11	14,11	13,89	2,53	2,54	0,25
30.05.2019 Чт	14,00	13,97	21,64	1,95	1,79	3,77
31.05.2019 Пт	14,67	14,67	14,71	1,92	1,87	5,56
03.06.2019 Пн	14,18	14,18	15,99	1,66	1,66	4,34
04.06.2019 Вт	13,77	13,77	14,37	2,68	2,68	2,98
05.06.2019 Ср	14,16	14,16	14,24	1,64	1,63	4,00
06.06.2019 Чт	13,84	13,84	14,42	1,96	1,89	2,98
07.06.2019 Пт	14,11	14,11	13,58	1,84	1,84	3,49
10.06.2019 Пн	14,21	14,21	16,93	2,33	2,28	3,02
11.06.2019 Вт	13,78	13,78	14,97	3,55	3,55	3,10
12.06.2019 Ср	13,89	13,89	13,16	2,40	2,43	1,79
13.06.2019 Чт	14,06	14,06	16,23	4,22	4,22	-
14.06.2019 Пт	14,51	14,51	17,03	2,21	2,21	-
18.06.2019 Вт	14,07	14,07	17,03	2,25	2,25	-
19.06.2019 Ср	13,72	13,71	16,95	2,18	2,15	6,25
20.06.2019 Чт	14,14	14,13	17,96	2,68	2,37	5,70
21.06.2019 Пт	14,02	14,01	16,09	3,23	2,65	5,80
24.06.2019 Пн	13,83	13,83	16,93	2,80	2,81	1,45
25.06.2019 Вт	13,91	13,91	7,04	2,39	2,39	4,10
26.06.2019 Ср	14,40	14,40	13,15	1,60	1,63	1,24
27.06.2019 Чт	14,66	14,67	12,64	1,77	1,61	3,15
01.07.2019 Пн	14,05	14,04	16,18	1,28	1,28	3,00
02.07.2019 Вт	13,98	13,98	18,61	1,59	1,54	3,80
03.07.2019 Ср	14,28	14,28	8,86	2,33	2,33	4,00
04.07.2019 Чт	14,19	14,19	13,98	1,51	1,51	-
05.07.2019 Пт	14,22	14,22	15,89	1,71	1,71	2,25
08.07.2019 Пн	14,20	14,20	15,51	2,26	2,26	
09.07.2019 Вт	13,88	13,88	16,04	1,26	1,26	
10.07.2019 Ср	14,02	14,02	12,20	2,56	2,56	

- См. также: http://www.bank.gov.ua

Средние ставки по депозитам для юридических лиц в Украине в национальн

за 2 месяца | за полгода | за год

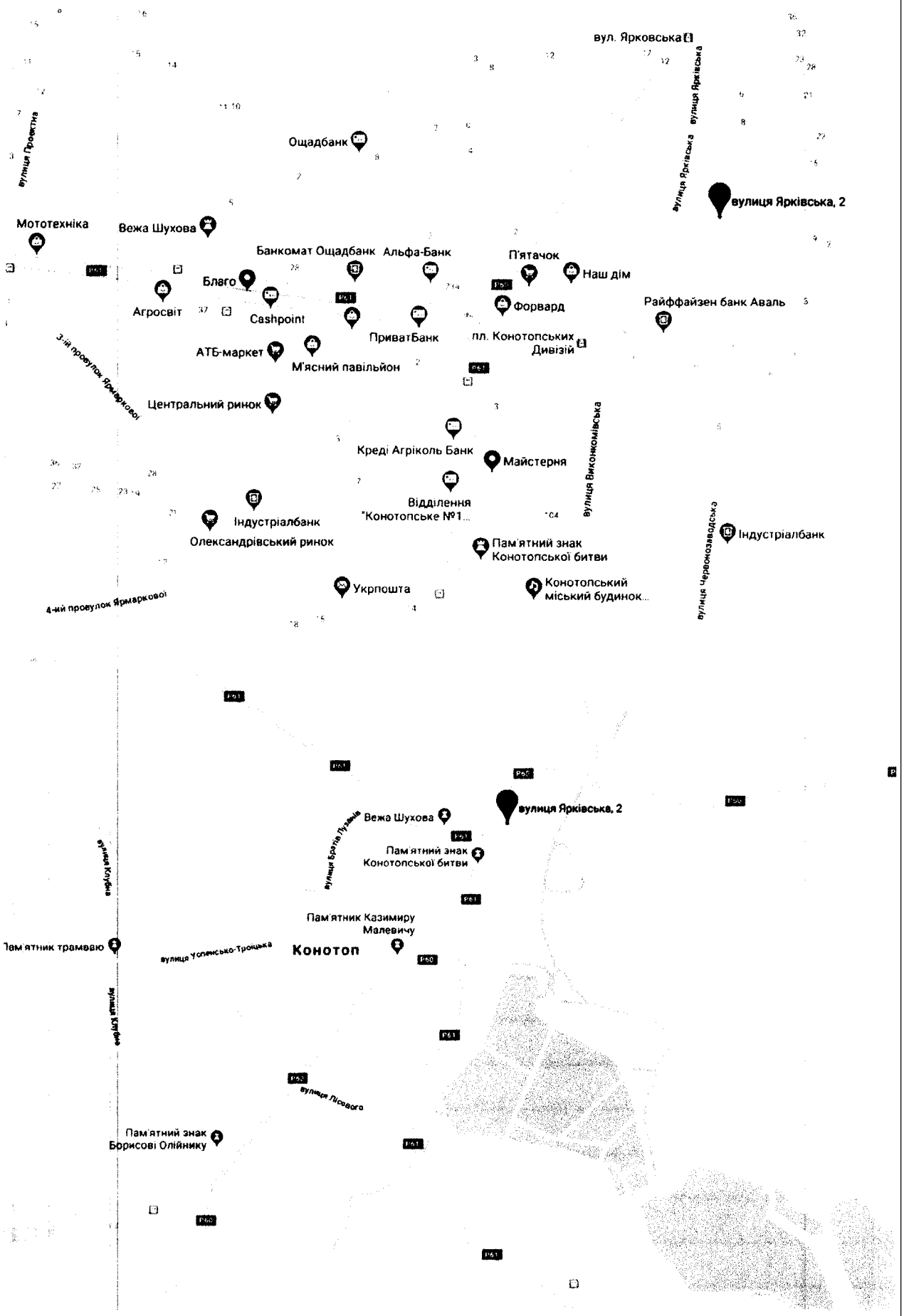
% годовых

24
22
20

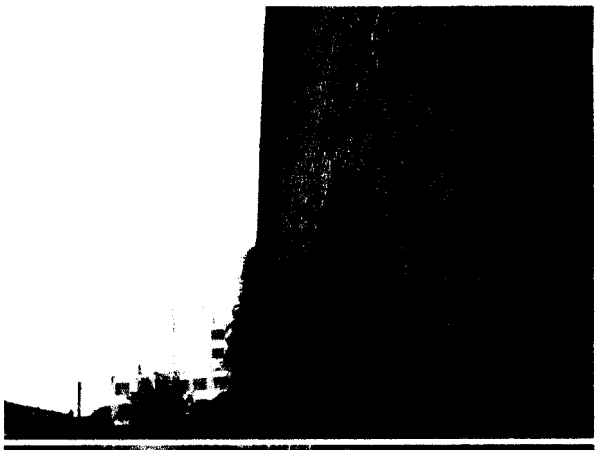
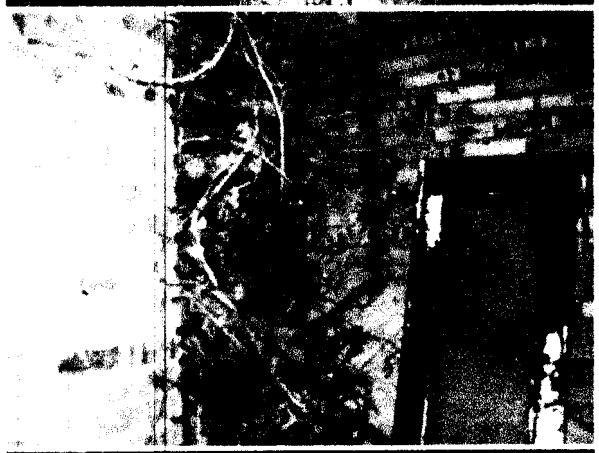
Виграйте подорож до Європи на двох
ДЕТАЛЬНІШЕ
TRIDENT
PZU
Выиграйте путешествие в Европу на двоих
ДЕТАЛИ
+50$ на ваш счет
Специальное предложение для пользователей Минфина
Получить!

▷ 2015
▷ 2016

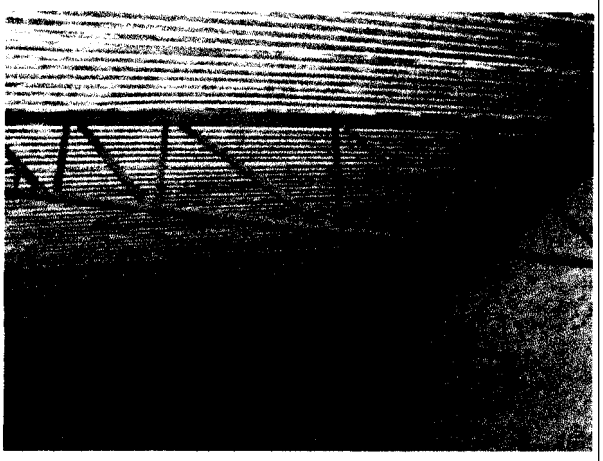
Безризикова ставка

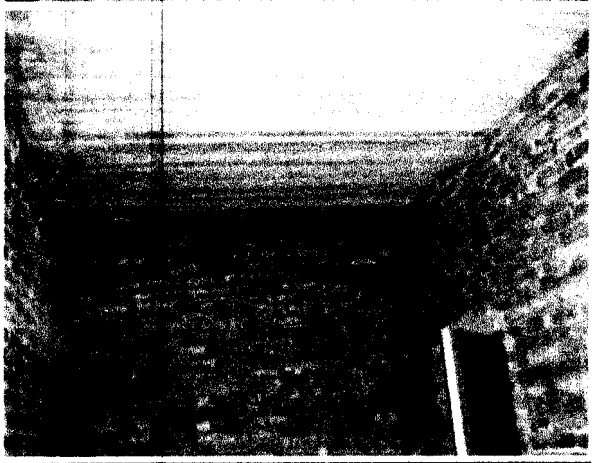


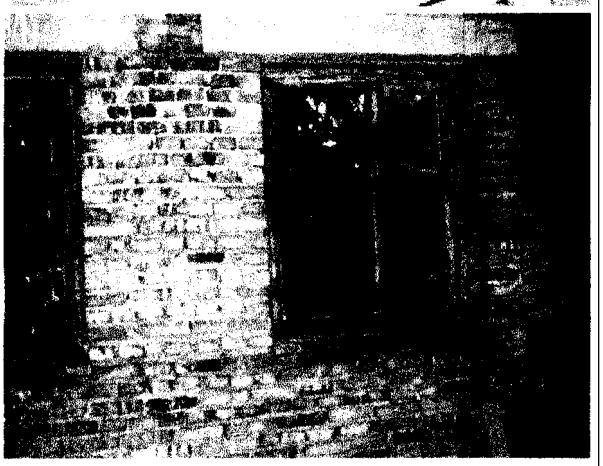
Географічне розташування Об'єкта

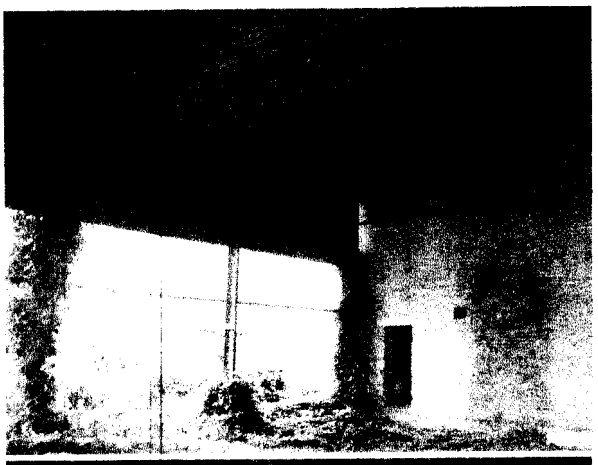



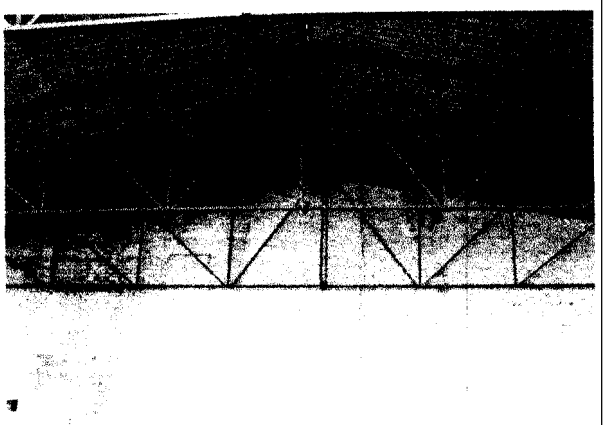
Загальний вигляд Об'єкта

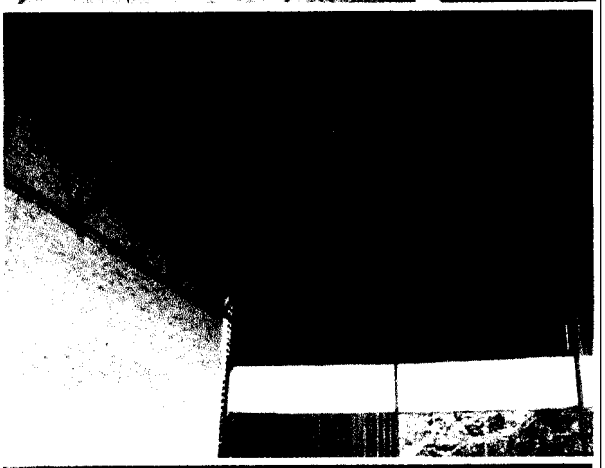


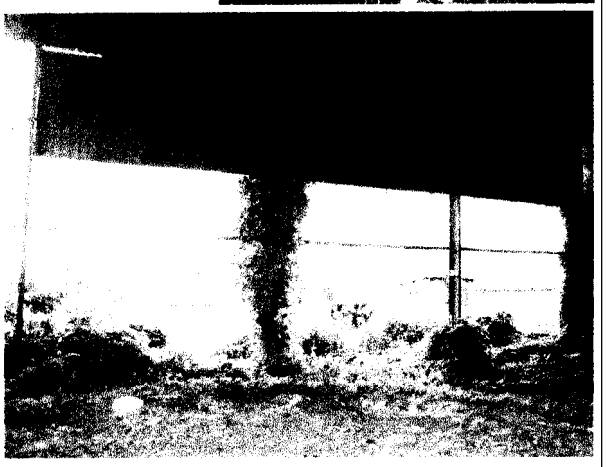












ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 451/17

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "19" травня 2017 р.

Видано **ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ ЕКСПЕРТНО – ОЦІНОЧНІЙ ФІРМІ «АПЕКС»**

(назва юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи – суб'єкта підприємницької діяльності)

Реквізити суб'єкта **40030, м. Суми, вул. Петропавлівська, буд. 70**

(місцезнаходження)

підприємницької діяльності **30267870**

(ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності за Єдиним державним реєстром підприємств, організацій та установ (ЄДРПОУ))

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність 1.Оцінка об'єктів у матеріальній формі. 2.Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності.

(зазначається необхідне)

Спеціалізації в межах напрямів оцінки

1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них. 1.2. Оцінка машин і обладнання. 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів. 1.4. Оцінка літальних апаратів. 1.5. Оцінка судноплавних засобів. 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність.

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

(зазначається необхідне)

Строк дії з "19" травня 2017 р. до "19" травня 2020 р.

В. о. Голови Фонду Д. Парфененко

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 25 квітня 2005 р. № 2704

Видане Назаренку Анатолію Олексійовичу на підставі сертифіката від 02.12.1998 №20, виданого Фондом державного майна України спільно з Українською академією банківської справи і Українським товариством оцінювачів, кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 13.11.2004 МФ № 2495, виданого Фондом державного майна України спільно з Українською академією банківської справи, та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямами:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

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

☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.

☐ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.

☐ 1.4. Оцінка літальних апаратів.

☐ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.

☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.

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

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

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

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

М.П.

Заступник Голови Фонду Д.М. Парфененко

*/ Непотрібне закреслити: ☒

ФОНД
ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО
"ІНФО ПРО"

ПОСВІДЧЕННЯ
ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 0200 - ПК

"23" грудня 2017 року

Видане ***Назаренку Анатолію Олексійовичу***
(прізвище, ім'я, по батькові)

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

(підпис) **Є.В.Асташев**
(ініціали, прізвище)

М.П.

Директор
ПП "ІНФО ПРО"

(підпис) **З.Г. Ібадов**
(ініціали, прізвище)

М.П. (за наявності)

Українська академія банківської справи

Фонд державного майна України

Українське товариство оцінювачів

СЕРТИФІКАТ

№ 20

2 грудня 1998 року

м. Суми

Цей сертифікат посвідчує, що Назаренко Анатолій Олексійович, паспорт серія II-БП № 680510, виданий 21.03.78 р. ВВС Зарічного райвиконкому м. Суми, успішно склав кваліфікаційний іспит за програмою Української академії банківської справи і виявив достатній рівень підготовки для самостійного проведення робіт з експертизи й оцінки майна, нематеріальних активів та бізнесу на території України.

Ректор Української академії банківської справи

А.О. Єпіфанов

Голови Фонду державного майна України

О.М. Бондар

Голова Ради Українського товариства оцінювачів

О.В. Ковальов

Сертифікат дійсний до 2 грудня 2004 року