

**Товариство з обмеженою відповідальністю
«АЛЬКОРЦЕНТР»**

З В І Т

про незалежну оцінку майна

**Об'єкт оцінки: гуртожиток, розташований за адресою:
Полтавська обл., Кременчуцький р., смт. Градизьк,
вул. Мелодійна, буд. 40**

м. Кременчук 2022р.

Товариство з обмеженою відповідальністю
«АЛЬКОРЦЕНТР»

Адреса: 39600, Україна, Полтавська обл., м. Кременчук, вул. Шевченко, буд. 16/5, оф. 3, тел. (05366) 33-8-44 (067) 540 55 95

ВИСНОВОК
про вартість об'єкта оцінки

Замовник:	Виконавчий комітет Градизької селищної ради Кременчуцького району Полтавської області, 39071, Полтавська обл., Кременчуцький р-н, смт. Градизьк, вул. Київська, буд. 51
Балансоутримувач:	Виконавчий комітет Градизької селищної ради Кременчуцького району Полтавської області, 39071, Полтавська обл., Кременчуцький р-н, смт. Градизьк, вул. Київська, буд. 51
Виконавець:	ТОВ «Алькорцентр», 39600, Україна, Полтавська область, м.Кременчук, вул.Шевченко, буд. 16/5, оф.3. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності ФДМУ №935/21 від 23 грудня 2021р.
Оцінювач:	Пелипенко Марина Олександрівна (Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача №8114 від 17.12.2011 р.)
Власник:	Градизька селищна рада Кременчуцького району Полтавської області на підставі Інформаційної довідки №59843351 від 25.05.2016р.
Об'єкт оцінки:	<u>Нерухоме майно:</u> Гуртожиток
Місцезнаходження об'єкта:	Україна, Полтавська область, Кременчуцький район, смт. Градизьк, вул. Мелодійна, буд. 40
Підстава для проведення незалежної оцінки:	Договір на проведення оцінки №220210-001 від 10.02.2022 р.
Мета оцінки:	Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки
Вид вартості, що визначається:	Ринкова вартість майна
Використання оцінки:	Здійснення незалежної оцінки об'єкта для цілей купівлі-продажу
Форма виконання роботи:	Письмовий звіт
Дата оцінки:	„31” січня 2022 року
Дата завершення складання звіту:	„20” лютого 2022 року
Методичні підходи, що використані в процесі оцінки:	Порівняльний та дохідний підходи
Валюта оцінки:	Гривня. На дату оцінки 1 USD = 28,7839 гривень за курсом Національного банку України
Величина ринкової вартості, отримана в результаті оцінки, без урахування ПДВ	388 400 (триста вісімдесят вісім тисяч чотириста) гривень

Оцінювач

Директор ТОВ «Алькорцентр»



М.О. Пелипенко

М.О. Пелипенко

Зміст

1	Вступ	4
2	Загальні положення	5
3	Методологія оцінки	6
4	Опис Об'єкта оцінки	10
5	Аналіз найбільш ефективного використання	12
6	Аналіз ринку нерухомості	14
7	Рішення про оцінку	16
8	Розрахунок вартості методичним порівняльним підходом	17
9	Визначення вартості об'єкта дохідним підходом	23
10	Розгляд отриманих результатів	26
11	Письмова заява	27
	Перелік літератури	27
	Додатки	28

1. Вступ

Об'єкт оцінки та місце розташування: Гуртожиток, що знаходиться за адресою: Полтавська область, Кременчуцький район, смт. Градизьк, вул. Мелодійна, буд. 40 та належить Градизькій селищній раді Кременчуцького району Полтавської області.

Мета оцінки: Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки для цілей купівлі-продажу (без урахування ПДВ).

Дата оцінки: 31.01.2022р.

Право власності: Градизька селищна рада Кременчуцького району Полтавської області на підставі Інформаційної довідки №59843351 від 25.05.2016р.

Земельна ділянка: документів, що визначають режим використання земельної ділянки оцінювачу не надано. За даними замовника об'єкт оцінки знаходиться на земельній ділянці площею 0,12 га.

Визначення виду вартості

При визначенні справедливої вартості об'єкта Оцінювачем використана концепція «ринкової вартості» у термінології Національного стандарту №1.

Ринкова вартість, відповідно до визначення Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» (Затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440), це вартість, по якій можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за договором, укладеним між покупцем і продавцем, після проведення відповідного маркетингу на умові, що кожна із сторін діяла зі знанням справи, розважливо і без примуса.

Вартість об'єкта визначена відповідно до Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440, Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. №1442, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», Методики оцінки об'єктів оренди, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 №629, «Порядку визначення вартості будівництва, здійснюваного на території України» (ГСН IV - 16-98 ч. 2, Київ, 1998), Наказу Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 року № 21 «СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків» і «Методичними рекомендаціями визначення фізичного зносу і знецінювання будівельних елементів» (Харків, 1995).

2. Загальні положення

Оцінювач несе відповідальність перед Замовником у рамках умов договору між сторонами і діючого законодавства України.

Положення цього звіту дійсні тільки для керівників чи повноважних представників сторін, що мають відношення до цього звіту.

Я не несу відповідальності за стан деформації, дефектів елементів споруджень, що не можуть бути виявлені при звичайному обстеженні чи за допомогою наданої технічної документації.

Вихідні дані, приведені Замовником, прийняті мною як достовірні, але я не засвідчую в будь-якій формі факт їхньої вірогідності.

Правова і юридична експертиза прав власності на об'єкт оцінки не проводилася.

Я працював, як незалежний підрядчик, ніхто не впливав на мої висновки щодо вартості об'єкта. Я не маю поточних чи майбутніх інтересів у власності, що є предметом цього звіту. Плата за послуги по незалежній оцінці не зв'язана з вартістю об'єкта.

Звіт складений таким чином, щоб не виникло можливості невірної, чи неповної розуміння приведеної в ньому інформації, чи неадекватної її інтерпретації з боку замовника і будь-якої зацікавленої особи.

Звіт може бути використаний тільки з метою, що продекларована у вступі до звіту.

Я не несу відповідальності за поновлення цієї роботи у випадку будь-яких змін після дати складання цього звіту.

У звіті використовувалися дані з відкритих джерел інформації, у тому числі, дані, що були зібрані оцінювачем за період, що передус даті проведення оцінки, та перевірені на актуальність на дату оцінки.

3. Методологія оцінки

3.1. Витратний підхід

Витратний підхід базується на тому положенні, що вартість об'єкта не перевищує витрат на заміну його новим, тобто відновної вартості, у цінах, що діють на момент оцінки.

Оцінювачі вважають важливим той факт, що ціноутворення в будівництві – нормативно регульоване. Це дає можливість з достатньою точністю визначити всі прямі та непрямі витрати на відновлення або заміщення об'єкта, що оцінюється.

У витратному підході до оцінки нерухомості існує 2 методи:

- оцінка по відновній вартості (або вартість відтворення об'єкта);
- оцінка за вартістю заміщення.

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 вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна – з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних з земельною ділянкою).

При наявності проектно-кошторисної документації в цінах 1969 або 1984 відновна вартість будівель (споруд) у цінах, що діють на момент оцінки, визначається за наступною формулою:

$$B_{від} = B_{69} \times K_{П-69} \quad \text{або} \quad B_{від} = B_{84} \times K_{П-84}, \text{ де:}$$

$B_{від}$ – відновна вартість;

B_{69} , B_{84} – кошторисна вартість будівель та споруд в цінах 1969р. та 1984р. відповідно;

$K_{П-69}$, $K_{П-84}$ – узагальнюючі коефіцієнти перерахунку вартості відповідно в цінах 1969 та 1984р. у вартість на дату оцінки, що враховує загальне подорожчання у відповідній галузі будівництва (подорожчання будівельних матеріалів, підвищення заробітної плати, вартості транспортних послуг, відрахувань в страхові фонди, планових накопичень та ін.) за відповідний період часу.

Узагальнюючі коефіцієнти перерахунку вартості визначаються за формулою:

$$K_{П-69} = K_{69-84} \times K_p \times K_{інф} \quad \text{або} \quad K_{П-84} = K_p \times K_{інф}, \text{ де:}$$

K_{69-84} – коефіцієнт подорожчання будівництва на 01.01.84р. по відношенню до базисних цін 1969р.

K_p – середній індекс збільшення вартості будівництва по Україні у порівнянні з кошторисною вартістю будівельно-монтажних робіт у цінах 1991 року станом на останній період визначення індексу;

$K_{інф}$ – коефіцієнт, що враховує індекс інфляції за період з останньої дати визначення індексу по теперішній час.

У випадках відсутності проектно-кошторисної документації, або коли початкова балансова вартість викликає сумнів, відновна вартість будівлі (споруди) визначається на підставі відновної вартості об'єктів-аналогів із застосуванням збірників 1–37 “Укрупнених показників відбудовної вартості будинків”, складених у цінах 1969 року для переоцінки основних фондів. саме базова вартість об'єкта оцінки у цінах 1969 року (без урахування витрат на надбання права користування земельною ділянкою) визначається за формулою:

$$B_{баз} = B_{6V} \times V \quad \text{або} \quad B_{баз} = B_{6S} \times S \quad \text{або} \quad B_{баз} = B_{6L} \times L, \text{ де:}$$

$B_{баз}$ – базисна вартість;

B_{6V} , B_{6S} , B_{6L} – вартість одиничного показника будівництва відповідно 1 м³, 1 м² або 1 м, яка визначається із застосуванням збірників УПБВ;

V – будівельний об'єм будівлі (споруди).

S – загальна площа будівлі (споруди);

L – загальна довжина об'єкта.

Для перерахунку базисної вартості в цінах 1969 року в відновну вартість в діючих на момент оцінки цінах застосовують узагальнюючі коефіцієнти перерахунку вартості $K_{П-69}$.

Таким чином маємо: $B_{від} = B_{баз} \times K_{П-69}$

Залишкова вартість об'єкта оцінки менше його відновної вартості на величину фізичного зносу об'єкта оцінки.

Середньозважений фізичний знос будівлі, що оцінюється, визначається на основі експертної оцінки зносу конструктивних елементів та даних про питому вагу елементів будівлі, які приведені в збірниках "Укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд".

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

Фізичний знос будівлі (споруди) визначається на підставі даних зносу його конструктивних елементів. Розмір фізичного зносу окремих конструктивних елементів, визначається по таблиці, шляхом порівняння приведених у ній ознак фізичного зносу з виявленими на момент обстеження. Питома вага окремих конструктивних елементів у відновній вартості будівлі (споруди) визначається за даними нормативних документів по визначенню вартості одиничних показників, або за даними аналізу Зведеного кошторисного розрахунку вартості будівництва, або з використанням Збірників УПВВ. Фізичний знос будівлі визначається за формулою:

$$\Phi_{\text{знос}} = \sum_{i=1}^n \Phi e_i \frac{L_i}{100}, \text{ де:}$$

$\Phi_{\text{знос}}$ – величина фізичного зносу будівлі (%);

Φe_i – величина фізичного зносу окремого конструктивного елемента (%);

L_i – питома вага елемента будівлі по відношенню до всієї будівлі (%);

n – кількість окремих елементів в будівлі.

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

Величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки.

Економічний (зовнішній) знос – знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт 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 (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого 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.

Після визначення усіх видів зносу розраховується коефіцієнт придатності:

$$K_{\text{прид}} = 1 - \frac{3_{\text{фіз}}}{100} - \frac{3_{\text{функ}}}{100} - \frac{3_{\text{екон}}}{100}$$

Залишкова вартість об'єкта нерухомості, що оцінюється, визначається за формулою:

$$B_{\text{зал}} = B_{\text{від}} \times K_{\text{прид}}, \text{ де:}$$

$B_{\text{зал}}$ – оціночна вартість будівель та споруд;

$B_{\text{від}}$ – вартість відновлення.

$K_{\text{прид}}$ – коефіцієнт придатності.

3.2. Дохідний підхід

Використання дохідного підходу оцінки засновано на передумові, що вартість будь-якої майна залежить від величини доходу, що, як очікується, воно принесе. Інвестор здобув нерухомість, здатну приносити дохід, за поточну ціну замість на її можливість у майбутньому приносити дохід від комерційного використання і наступного продажу.

Даний підхід являє собою сукупність прийомів і методів, що дозволяють:

- оцінювати вартість об'єкта на основі його потенційної здатності приносити дохід;
- розраховувати поточну вартість прав на одержання цього доходу.

Для оцінки вартості дохідної нерухомості, як індивідуально визначеного майна застосовують методи прямої капіталізації і дисконтування (непрямої капіталізації). Метод прямої капіталізації дозволяє на підставі даних про дохід і ставку капіталізації на момент оцінки чи перспективу зробити висновок про вартість об'єкта. Метод дисконтування застосовується для приведення потоку доходів і витрат, розподілених за часом, до одного моменту. Робиться це для одержання поточної вартості грошового потоку, як вартості об'єкта, що приносить дохід.

Процедура оцінки по методу дисконтування грошових потоків має наступну послідовність:

- ✓ визначення очікуваного доходу від усіх джерел для визначення потенційного валового доходу (ПВД);
- ✓ визначення можливих втрат від простою (не завантаженості) переданого в оренду майна втрати при зборі орендної плати для розрахунку ефективного валового доходу (ЕВД);
- ✓ визначення статей і величин витрат для одержання чистого експлуатаційного доходу (ЧЕД) шляхом зменшення ефективного валового доходу на величину визначених витрат;
- ✓ прогнозування динаміки валового доходу й експлуатаційних витрат на прийнятий обсяг планування;
- ✓ визначення вартості майна на кінець прогнозного періоду методом прямої капіталізації;
- ✓ визначення доходу від продажу майна відповідно до діючого податкового законодавства;
- ✓ визначення ставки дисконтування;
- ✓ розрахунок поточної вартості оцінюваної нерухомості як суми дисконтованих майбутніх грошових потоків.

Ставка дисконту – норма прибутку, достатня для того, щоб стимулювати типових інвесторів до покупки оцінюваного активу з урахуванням притаманному йому рівню ризиків пов'язаних з інвестуванням. Вона характеризує норму доходу на інвестований капітал.

До об'єктів, що приносять стабільний дохід, що виражається в передбачуваній структурі доходів і витрат, найбільше застосовується метод прямої капіталізації – найпростіший зрозумілий, не потребуючий довгострокових прогнозів.

Метод прямої капіталізації дозволяє перевести річний дохід у вартість власності шляхом множення його на відповідний коефіцієнт доходу, чи розділивши його на відповідну ставку капіталізації. Коефіцієнт чи ставка визначаються оцінювачем з ринкових даних і відображають взаємозв'язок між вартістю майна і рівнем доходів від його ефективного використання в єдиній базисі.

Ставка капіталізації – коефіцієнт, що використовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, коли дохід прогнозується

везмінним протягом періодів прогнозування. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/чи позиковий) і норму його повернення.

Послідовність розрахунків за даним методом включає наступні етапи:

- ✓ оцінка доходу від експлуатації;
- ✓ оцінка мультиплікатора відповідного доходу, заснована на даних ринку; розрахунок ставки капіталізації іншими методами (наприклад, з використанням ставки дисконту);
- ✓ визначення ринкової вартості об'єкта оцінки як добутку його валового доходу від експлуатації і мультиплікатора.

3.3. Порівняльний підхід

Одним з методів у рамках порівняльного підходу в оцінці є метод аналогів продажів. Він найбільш ефективний для об'єктів, по яких мається значний обсяг інформації з угод купівлі-продажу. Даний метод полягає у визначенні ринкової вартості, виходячи з аналізу угод, що мали місце, купівлі-продажу аналогічних об'єктів. У його основу покладений принцип заміщення, який говорить, що раціональний покупець не заплатить за конкретну власність більше, ніж обійдеться придбання іншої власності, що володіє такою же корисністю.

Основою застосування даного методу є той факт, що вартість об'єкта оцінки безпосередньо зв'язана з ціною продажу аналогічних об'єктів. Кожен порівняльний продаж порівнюється з оцінюваною нерухомістю. У вартість порівняльного продажу вносяться виправлення, що відбивають істотні розходження між ними.

Розрахунок величини ринкової вартості при застосуванні методу порівняння продажів виконується в наступній послідовності:

- ✓ Підбір інформації з продажів, пропозиціям до продажу об'єктів, аналогічних з оцінюваним. Аналіз інформації з кожного відібраного об'єкта про особливості оплати угоди, фізичних характеристик, місці розташування і будь-яких інших умов угоди;
- ✓ Вибір параметрів порівняння;
- ✓ Порівняння об'єкта оцінки й об'єктів порівняння по елементах порівняння, коректування вартостей продажів об'єктів порівняння для визначення вартості об'єкта оцінки;
- ✓ Узгодження даних по об'єктах порівняння і одержання вартості оцінюваного об'єкта.

4. Опис Об'єкта оцінки

4.1. Розташування об'єкта оцінки

Об'єкт оцінки знаходиться у смт. Градизьк Кременчуцького району Полтавської області.

Полтавська область — адміністративно-територіальна одиниця України з центром у місті Полтава. Утворена 22 вересня 1937 року. Розташована у середній частині Лівобережної України частково, на Правобережній Україні. Більша частина області лежить у межах Придніпровської низовини та Полтавської рівнини.

Площа — 28 748 км² (4,76 % території України), населення — 1 466 786 осіб (1 лютого 2013, 3,22 % мешканців України). Область налічує 4 райони та 16 міст, з яких шість — Гадяч, Горішні Плавні, Кременчук, Лубни, Миргород та Полтава — обласного підпорядкування.

До найважливіших галузей господарства області належать сільське господарство, промисловість (зокрема харчова, легка, машинобудівна і інші).

Кременчуцький район — район в Україні, у південно-західній частині Полтавської області межує з Черкаською та Кіровоградською областями, був утворений під час адміністративної територіальної реформи в Україні 2020 року. Адміністративний центр — місто Кременчук. Площа — 6101,3 км² (21,3 % від площі області), населення — 396,1 тис. осіб (2020).

До складу району входять 12 територіальних громад.

Кременчуцький район утворено 19 липня 2020 року згідно із Постановою Верховної Ради України № 807-ІХ від 17 липня 2020 року в рамках Адміністративно-територіальної реформи в Україні. До його складу увійшли: Кременчуцька, Глобинська, Горішньоплавнівська міські, Градизька, Козельщинська, Семенівська селищні та Кам'янопотоківська, Новогалещинська, Оболонська, Омельницька, Піщанська, Пришибська сільські територіальні громади.

Раніше територія району входила до складу ліквідованих в той же час Кременчуцької (1939—2020), Глобинського, західної частини Кобеляцького, Козельщинського, Семенівського районів, а також міст обласного підпорядкування з територією, підпорядкованою міським радами Кременчук та Горішні Плавні Полтавської області.

Градизьк — селище міського типу в Україні, центр Градизької селищної громади Кременчуцького району Полтавської області. Населення становить 6 163 (на 2020 рік). Селище міського типу Градизьк розташований на північно-східному узбережжі Кременчуцького водосховища (Дніпро), на схилі гори Пивиха. На відстані до 2-х км розташовані села Ганнівка, Лізки та Максимівка. Селище розрізане великим лиманом на дві нерівні частини. На відстані 18 км від селища знаходиться залізнична станція, через селище проходить автомобільна дорога Н01.

4.2. Загальна характеристика об'єкта оцінки

Об'єкт оцінки — Гуртожиток, що знаходиться за адресою: Полтавська область, Кременчуцький район, смт. Градизьк, вул. Мелодійна, буд. 40 та належить Градизькій селищній раді Кременчуцького району Полтавської області. Комунальна власність. Об'єкт відноситься до житлової нерухомості.

Об'єкт оцінки представляє собою окремо розташовану двоповерхову будівлю, що знаходиться в центральній частині селища, на неогороженій території, оточуюча територія озеленена, присутнє вуличне освітлення, частково асфальтове покриття, є вихід безпосередньо до вул. Мелодійну. Поруч з об'єктом оцінки наявне місце для паркування авто. Відповідно до даного технічного паспорту об'єкт оцінки комунікаціями не оснащений. Електротехнічні та сантехнічні прилади відсутні. Загальний стан несучих конструктивних елементів - без ремонту, стан внутрішнього оздоблення — непридатний до експлуатації.

Право власності на об'єкт оцінки належить Градизькій селищній раді Кременчуцького району Полтавської області на підставі Інформаційної довідки №59843351 від 25.05.2016р.

Технічні показники оцінюваного об'єкту нерухомості та їх назви отримані з технічного паспорту від 18.06.2013 року, виданого КП «Кременчуцьке МБТІ Полтавської обласної ради».

Характеристика об'ємно-планувальних рішень об'єкту оцінки:

№ п/п	Найменування об'єкта	Рік побудови	Літ.	Загальна площа	Висота	Будівельний об'єм	Матеріал стін	Матеріал перекриття	Технічний стан
1	Гуртожиток	1976	А	1 862,8	6,0	6224,0	Цегла	з/б	непридатний до експлуатації стан
ВСЬОГО				1 862,8	-	-			

Документів, що визначають режим використання земельної ділянки, оцінювачу не надано. За даними замовника об'єкт оцінки знаходиться на земельній ділянці площею 0,12 га.

Під час огляду об'єкта оцінки було встановлено його непридатний для експлуатації стан: тріщини у фундаменті, стінах, часткове руйнування цегляної кладки, сліди протікання перекриття, масове руйнування покрівлі, підлоги, необхідна повна заміна віконних та двірних блоків, оздоблювальні елементи відсутні повністю, а також внутрішні сантехнічні та електричні пристрої. Об'єкт потребує капітального ремонту. Поточне використання за цільовим призначенням неможливе.

Як джерела вихідних даних для розрахунків прийняті:

- Інформаційна довідка №59843351 від 25.05.2016р.;
- Акт приймання-передачі гуртожитку в комунальну власність від 11.07.2013р.;
- Акт прийому-передачі матеріальних цінностей від 2021р.;
- Технічний паспорт від 18.06.2013 року, виданий КП «Кременчуцьке МБТІ Полтавської обласної ради»;
- нормативні документи;
- результати обстеження об'єкта.

Отримані вихідні дані приведені в доповненні до дійсного звіту.

У додатку до звіту приведений фотоматеріал, документи та вихідна інформація на Об'єкт оцінки.

5. Аналіз найбільш ефективного використання

Розважливий покупець чи інвестор прагнуть до одержання максимальної віддачі від вкладених коштів шляхом найбільш ефективного використання нерухомості.

Оскільки в залежності від способу використання об'єкта нерухомості, величина його вартості буде змінюватись, то результати оцінки прив'язуються до одного способу використання, що вважається найкращим, при якому вартість майна буде максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є:

- технічно можливими;
- юридично дозволеними;
- економічно доцільними.

Краще й найбільш ефективне використання є основною передумовою вартості. Як вартість, найкраще використання не є абсолютним. Воно відбиває думку Оцінювача відношенні кращого використання власності, виходячи з аналізу пануючих ринкових умов стану ринку. Іншими словами, це таке використання, що з усіх розумно можливих, фізично здійснених, фінансово прийнятних, належним чином забезпечених і юридично припустимих видів використання має своїм результатом максимально високу поточну вартість.

Для забезпечення кращого і найбільш ефективного використання нерухомості необхідно додержуватись наступних чотирьох критеріїв:

- законодавча дозволеність;
- фізична можливість;
- фінансова здійсненність;
- максимальна продуктивність.

Законодавча дозволеність. Це розгляд тих способів використання, які відповідають діючим у даному місці законодавчим, урядовим, муніципальним (місцевим) актам. Повинні бути проаналізовані будівельні нормативи, вимоги нормативів по охороні пам'яток, економічні нормативи. Характер використання може бути обмежений довгостроковим договором оренди, що перешкоджатиме кращому і найбільш ефективному використанню. При аналізі законодавчої дозволеності варто передбачити можливі зміни нормативних актів, наприклад, норм зонування, що можуть істотно вплинути на краще й найбільш ефективне використання.

Фізична можливість. Краще й найбільш ефективне використання власності залежить від її фізичних характеристик. При розгляді варіантів використання варто враховувати розмір і форму ділянки, її доступність, імовірність і частоту стихійних лих (повінь, зсуви, тайфуни, урагани, землетруси). Розмір і форма ділянки можуть не відповідати оптимальному використанню. Наприклад, ділянка може бути замалою для будівництва промислового об'єкта, хоча при існуючому зонуванні це і є найкращим використанням. Топографічні й географічні особливості також можуть накладати істотні обмеження на використання нерухомості. Доступність транспортну і наявність комунальних зручностей може виявитися вирішальним фактором при виборі варіанта використання. Наприклад, неможливість підключення до магістрального каналізаційного колектора може виключити варіант найбільш ефективного використання. Усі зміни фізичних характеристик, що дозволяють отримати варіант кращого й найбільш ефективного використання, повинні бути проаналізовані з точки зору повернення капіталу, що інвестується, для зміни фізичних характеристик. Цей критерій диктується фізичними характеристиками самої земельної ділянки. Найбільш загальний принцип: чим більша ділянка, тим більше потенціал одержання ефекту масштабу і тим більше варіанти розвитку.

Фінансова здійсненність. Після розгляду законодавчої дозволеності і фізичної можливості Оцінювач аналізує фінансову здійсненність. Критерієм фінансової здійсненності є позитивне повернення капіталу, ще інвестується, тобто повернення рівних або більших витрат на компенсацію витрат на забезпечення фінансових зобов'язань і повернення самого капіталу. У більшій мірі фінансова здійсненність залежить від співвідношення попи-

та пропозиції й місця розташування, що визначають такі характеристики, як валовий дохід, операційні витрати, втрати і т. і. Величина чистого операційного доходу припустимого варіанта використання повинна задовольняти необхідній нормі повернення, тобто давати віддачу, що перевищує сумарні витрати.

Максимальна продуктивність. З усіх фінансово здійснених варіантів розглядається той, що з економічно прийнятних використань буде приносити максимальний чистий дохід, або максимальну поточну вартість.

В ході аналізу найбільш ефективного використання майна, що оцінюється, встановлено наступне: майно, що оцінюється в даному Звіті – житлові приміщення, може бути використане тільки за існуючим призначенням, тому в ході аналізу найбільш ефективного використання альтернативні варіанти використання не розглядаються.

Аналізуючи можливі варіанти та ефективність використання нерухомості, що оцінюється з врахуванням фізичних характеристик, інженерних умов, прав власності на користування, відсутності договірних зобов'язань, правових обтяжень та планувальних обмежень, приймаючи до уваги споживчі властивості, конструктивні особливості будівлі, раціональність використання наявної площі об'єкта оцінки, ринковий попит на подібні об'єкти оцінки, що склався у районі місця розташування об'єкта оцінки, вид діяльності, все це дозволяє Оцінювачу зробити висновок, про недоцільність розгляду альтернативних умов використання об'єкта оцінки, тобто, за найкраще та найбільш ефективне використання існуючого об'єкта нерухомості, приймається її використання відповідно до функціонального призначення, яким і є її теперішнє використання, а саме – об'єкт житлової нерухомості.

6. Аналіз ринку нерухомості

6.1 Ринок нерухомості України в 2021 році

Україна увійшла до десятка європейських держав – лідерів за темпами подорожчання житлової нерухомості. У світі ми на 24 місці. Такі дані оприлюднила консалтингова компанія Knight Frank – укладач рейтингу Global House Price Index. Щоправда, рейтинг сформовано підсумками третього кварталу минулого року, але, за оцінками вітчизняних експертів, станом на кінець 2021-го ситуація навряд чи кардинально змінилася: ціни на житло в нашій країні торгівельно поступально зростали – з пришвидшенням у червні-липні та у вересні.

За даними Knight Frank, вартість української нерухомості з липня по вересень зросла на 11%. Це значно вище загальносвітового показника (4,8% в річному вимірі), але далеко від темпів цінового зростання в країнах-лідерах глобального рейтингу. Приміром, в Туреччині цей показник перевищив 35%, а у Південній Кореї – 26%.

Тож на перший погляд, ситуація в нашій країні не така вже й погана: темпи зростання співвідносяться з показниками інфляції. Але. Маємо врахувати, що йдеться про так би мови “середню температуру по палаті”. Бо в окремих регіонах України – передовсім, у столиці – вартість нерухомості за рік зросла на 25-30%. При цьому житло на первинному і вторинному ринках дорожчало приблизно однаковими темпами: ціновий сплеск в одному сегменті одразу провокував зростання в іншому. І навпаки. Більшість факторів, що впливали на цінову ситуацію, загальновідомі. Втім, експерти звертають увагу й на низку специфічних чинників...

Вторинний ринок: цінового піку досягнуто?

За словами фахівців з нерухомості, передовсім, ідеться про загальносвітовий тренд підвищення вартості житла. Такі темпи зростання фіксували ще в переддень глобальної кризи 2008-2009 років, коли іпотечні кредити у світі роздавали мільйонами. Поступово наближається до тодішніх цінових параметрів (у доларовому еквіваленті, звісно ж) і Україна. У Києві апартаменти в деяких комплексах бізнес-класу вже, як і тоді, коштують до \$3000 за “квадрат”. Преміальне житло ще дорожче.

Утім, на вторинному ринку до показників середини 2000-их, коли мінімальна вартість однокімнатної “хрущовки” чи квартири готельного типу перевищувала \$60 000, наразі далеко. За оцінками експертів, відповідних показників навряд чи досягнемо, адже за півтора десятиліття таке житло, незважаючи на модернізацію й шикарні ремонти, добряче “втомилось”, а варіант придбання новеньких помешкань побільшало. Натомість “сталінки” й житло, споруджене у 1960-1990 роки, дорожчають: якщо ще два роки тому “вторинні” однокімнатні квартири за ціною понад \$100 000 були рідкістю, то зараз для більшості престижних районів столиці – це у “правило”.

В четвертому кварталі минулого року середня вартість квартир, виставлених на продаж вторинному ринку країни, зросла приблизно на 10%: з \$901 до \$988 за квадратний метр. Традиційно найдорожчим залишається метр площі в чотирикімнатних квартирах – понад \$13 000. Далі – однокімнатні (\$1000), трикімнатні (\$970). Найдешевше обійдеться придбання одного квадратного метра у двокімнатній квартирі – \$920, що пояснюють великою кількістю двокімнатних “хрущовок”, які виставляються на продаж по всій країні.

Ціновим лідером, звісно ж, залишається Київ, де середня вартість житла на “вторинному” ринку перевищує \$2100. Темпи підвищення цін в інших великих містах – Одесі, Дніпрі, Харкові, Львові – під кінець року сповільнилися.

А в останні тижні грудня продавці почали масово знімати оголошення про продаж квартир по всій країні – вочевидь, очікуючи на підвищення цін. Його ймовірність обґрунтовують зокрема, невизначеністю у зв’язку з набранням чинності резонансними змінами до податкового законодавства (законопроект №5600), що можуть “вдарити” про професійних інвесторів житлової нерухомості.

Якщо інвестори продовжать вичікувати (а вторинне житло вони купують, в основному, щоб здавати в оренду), пропозиція в цьому сегменті ринку зростає на тлі зменшення попиту. Адже більшість власників не зможуть довго притримувати квартири, бо потребують коштів для реінвестування в нове житло, на лікування, навчання дітей тощо. Відповідно, за прогнозами експертів, вартість нерухомості – передовсім, економ-класу – може знизитися. Принаймні, зростання – навіть за збереження високих темпів інфляції та продовження підвищення цін на первинному ринку – вже не буде.

Чого не скажеш про саму “первинку”, де більшість фахівців з нерухомості прогнозує підвищення цін на 10-15% вже в першому півріччі 2022-го. “Ціни зростатимуть. На світовому ринку збільшується вартість будівельних матеріалів. Це прямо впливає на ціну ресурсів в Україні. До того ж, у Києві залишається все менше локацій, які можна було б забудувати хорошими великими комплексами. Попит на таке житло постійно росте. Також даються взнаки законодавчі й нормативні новації. Усе це діє як ефект “доміно” – один фактор провокує інший, і разом вони тягнуть за собою підвищення вартості житла”, – наголошує в коментарі Укрінформу експерт ринку нерухомості Олексій Коваль.

Хоча деякі його колеги говорять про ймовірну стабілізацію цін і у первинному сегменті. Як аргумент, вони наводять статистику продажу квартир в нових ЖК. Якщо впродовж фактично всього минулого року відсоток розпродажу помешкань в житлових комплексах, що активно будуються, невпинно зростає, то в листопаді-грудні з’явилася протилежна тенденція. Хоча заради об’єктивності зауважимо: цей показник залишається доволі високим. У столиці, до прикладу, продано понад 65% квартир в недобудованих ЖК (зведення яких не заморожено), тоді як у 2019-ому цей показник не перевищував 40-45%.

<https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3383849-rinok-neruhomosti2022-so-de-pocim.html>

Комерційна нерухомість

Це чи не єдиний сегмент, де наслідки коронакризи відчуються найбільш гостро. Наприклад, попит на оренду комерційних площ продовжує залишатися невисоким. Як наслідок, за різними оцінками, загальний обсяг вакантних комерційних приміщень (офісів, торгових місць у ТРЦ) становить від 10% до 20%.

Єдиним винятком поки залишається сектор складської нерухомості, на якому загальний економічний спад у країні, схоже, поки позначається незначно. Наприклад, рівень вакантності складів у столичному регіоні оцінюється в 5%, а по країні – від 1% до 4%.

Середній же рівень орендних ставок з початку року зріс майже до \$6/кв. м/міс.

Що буде з ринком найближчим часом?

У сформованих економічних і соціальних реаліях розраховувати на потужний ренесанс будівельної сфери не варто. Після послаблення карантину в Україні дійсно посилюються імпульси комерційної та громадської активності. Однак посткриза за місяць-два нікуди не зникне. Негативні наслідки спаду економіки відчуватимуться ще принаймні до кінця року. І то за умови, що в Україні не повторюватимуться нові пандемічні хвилі, локдауни та провали економічної політики держави.

Очевидно, вся будівельна галузь і ринок нерухомості теж плавно відновлюватимуться і виходитимуть з кризи. Якись сегменти (наприклад, житлова нерухомість) будуть локомотивами, а якись сфери зможуть долати рецесію не такими швидкими темпами. Але свого роду перезавантаження сталося, чекатимемо позитивних зрушень.

<https://mind.ua/openmind/20226903-gojdalki-pandemiyi-yaki-tendenciyi-namitilisya-na-rinku-neruhomosti>

7. Рішення про оцінку

Згідно Національного стандарту №1 для проведення оцінки мана застосовується т основні методичні підходи: витратний підхід, дохідний підхід, порівняльний підхід. Оцінювач використовує методичні підходи, що найбільш повно відповідають визначеним меті оцінки виду вартості за наявності достатніх інформаційних джерел для її проведення.

Можливість використання кожного з підходів оцінки та розрахунок у повному об'ємі також, що важливо, одержання при цьому реальних результатів, можливе при функціонуванні відкритого, вільного, конкурентного ринку нерухомості. Порушення хоча б однієї з якостей ринку, з одного боку, робить неможливим розрахунок вартості одним або кількома методами з другого боку, може призвести до одержання неадекватного результату.

Згідно абзацу першого пункту 6 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого КМУ від 28 жовтня 2004р. №1442 та Інструктивного листа від 09 березня 2005р. №10-36-2562 Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004р. N 1442:

«Витратний підхід для оцінки земельних поліпшень доцільно застосовувати, якщо ринок купівлі-продажу або оренди подібного нерухомого майна є обмеженим, тобто відсутні достатньо репрезентативні вихідні дані або інша інформація про подібні об'єкти, що не дає змоги застосувати дохідний та (або) порівняльний підходи для отримання достовірного результату ринкової вартості об'єкта оцінки. Витратний підхід застосовується також для оцінки спеціалізованого нерухомого майна (земельних поліпшень). Для деяких випадків проведення оцінки земельних поліпшень доцільність застосування витратного підходу передбачена відповідними нормативно-правовими актами.

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

Об'єкт оцінки не є спеціалізованим майном і на існуючому ринку нерухомості є достатньою інформацією про продаж аналогічних об'єктів, крім того, пункт 19 Національного стандарту визначає залишкову вартість заміщення як неринковий вид вартості.

Тому Оцінювачем, враховуючи мету проведення оцінки, зазначену у вступі до цього звіту, було прийнято рішення про визначення ринкової вартості методичним порівняльним (аналоговим) та дохідним підходами.

8. Розрахунок вартості методичним порівняльним підходом

Порівняльний підхід до оцінки нерухомості базується на інформації про недавні угоди з аналогічними об'єктами на ринку і порівнянні оцінюваної нерухомості з аналогами (об'єктами порівняння). Далі вносяться поправки, що враховують розходження між оцінюваним об'єктом і об'єктами порівняння. Це дозволяє визначити ціну продажу кожного об'єкта порівняння, якби він мав ті ж основні характеристики, що й оцінюваний об'єкт. Скоригована ціна дає оцінювачу можливість зробити висновок про те, що найбільш ймовірна ціна продажу аналогічних об'єктів відображає ринкову вартість. Безумовно, фактична ціна продажу об'єкта може відхилятися від ринкової вартості через мотивацію учасників угоди, ступінь їх поінформованості, умови угоди. Однак у переважній більшості випадків ціни індивідуальних угод мають тенденцію відображати напрямок розвитку ринку. Якщо присутня достатня кількість інформації з великим числом угод і пропозицій на продаж, то можна визначити цінові тенденції, що служать індикатором динаміки ринкової вартості нерухомості.

З огляду на те, що даний підхід до оцінки нерухомості ґрунтується на порівнянні продажів, його називають порівняльним. У силу того, що розглянутий підхід використовує дані про угоди на ринку, його ще називають ринковим.

В процесі оцінки цим підходом проведено наступний обсяг робіт (згідно національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна"):

- збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;
- зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням вартості продажу або вартості пропонування об'єктів порівняння;
- визначення вартості об'єкта оцінки шляхом внесення коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
- узгодження отриманих результатів розрахунку.

Оцінювачі констатують, що на ринку відсутні або майже відсутні дані про реальні угоди щодо продажу-купівлі об'єктів нерухомості аналогічного функціонального призначення. Причиною являється приховування даних про умови продажу і реальної ціни продажу об'єкта. Тому при порівняльному аналізі вартості об'єкта оцінювачі приймали за основу вартості пропозиції. Такий підхід виправданий з точки зору потенційного покупця, який насамперед проаналізує поточні ринкові пропозиції і прийде до висновку про реальну ціну (для себе) запропонованого об'єкта, враховуючи всі його переваги та недоліки відносно об'єктів порівняння.

Пошук об'єктів порівняння, подібних до об'єкта оцінки, проводився на вторинному ринку нерухомості. Для проведення оцінки за порівняльним підходом було проведено аналіз ринку продажу нерухомості житлового призначення (квартир) в Полтавській області, що за своїм місцем розташування подібні до об'єкта оцінки. Інформація стосовно пропозицій продажу нерухомості взята з баз даних агентств нерухомості України, спеціалізованих видань, інформаційної мережі Інтернет.

Проведення розрахунків ринкової вартості порівняльним підходом базувалося на принципі найбільш ефективного використання об'єкта нерухомості. В даному випадку найбільш ефективним є використання об'єкта як житлового, оскільки оцінюваний гуртожиток фактично складається з однокімнатних квартир. В умовах обмеженості ринку продажу подібного нерухомого майна, за об'єкти порівняння приймалися житлові квартири. За типовими умовами експлуатації квартир за кожною з них, як правило, закріплена площа технічних приміщень – частина підвалу, господарських приміщень, і т.д. Такі приміщення переважно не входять до складу загальної площі квартири, проте знаходяться у користуванні власників квартири та, умовно, формують її вартість. Крім того, у складі багатоквартирного житлового будинку зазвичай знаходяться приміщення загального користування – тамбури, коридори, сходові клітки, технічні приміщення. Площі таких приміщень також не входять до загальної площі квартир, проте є обов'язковими для їх експлуатації. Загальна площа об'єкта

оцінки – 1 862,8 кв.м., у тому числі площа підвалу – 629,2 кв.м., площа приміщень загальної користування – 388,6 кв.м., корисна площа - 844,8 кв.м. Зважаючи на те, що за об'єкти порівняння оцінювач приймає саме житлові квартири без допоміжних приміщень, у подальших розрахунках використовується корисна площа об'єкта оцінки.

Власником об'єкта оцінки є юридична особа – Градизька селищна рада Кременчуцького району, що згідно Реєстру платників ПДВ не є платником ПДВ на дату оцінки. Отже, розрахована вартість об'єкта оцінки не включає ПДВ.

Результати аналізу ринку подібної нерухомості наведені нижче в таблицях.

ценів загальних
ексти порівнян
ших розрахунок

Кременчуцьк
же, розрахунок

Дані про продаж нерухомості – житлових квартир

№ ОП	Опис об'єкту порівняння						Вартість пропозиції, дол. США	Джерело інформації	Вартість пропозиції, дол. США	Площа, м.кв.
	Район	Розташування об'єкта в будинку	Особливості планування	Ліфт	Комунікації	Внутрішній стан				
1	с.м.т. Градизьк, центр	2/2	цегла, 2 кімнатна	ні	в наявності	задовільний	9550	https://latfy.ua/realty/390152953	227,38	42
2	с.м.т. Градизьк, центр	1/3	цегла, 2 кімнатна	ні	в наявності	задовільний	11000	https://ua.m2bomber.com/obj/864894537/view/flat-sell/kremencuckii-ration-17-11823799/prodam-2-komnatnuu-kvartiru-gradzisk-centr	224,49	49
3	с.м.т. Градизьк, центр	1/2	цегла, 2 кімнатна	ні	в наявності	добрий	14500	https://ua.m2bomber.com/obj/887133362/view/flat-sell/kremencuckii-ration-17-11823799/prodam-2-kom-kvartiru-garaz-s-vhodnym-pogrebom-sarai-gradzisk	295,92	49
4	с.м.т. Козельщина	2/2	цегла, 3 кімнатна	ні	в наявності	задовільний	16000	https://obyava.ua/ru/3-kv-smt-kozelshchina-vul-minu-7a-61-3-36-9-2-chastik-remont-17452479.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	261,01	61,3
5	с.м.т. Глибоно	1/3	цегла, 3 кімнатна	ні	в наявності	задовільний	14000	https://obyava.ua/ru/prodam-kvartiru-v-globino-19172903.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	215,38	65

Таблиця 8.1

Розрахунок вартості

№	Характеристики та види коригувань		Одиниці вимірювань		Об'єкт оцінки		Об'єкт №1	Об'єкт №2	Об'єкт №3	Об'єкт №4	Об'єкт №5
1	Вартість пропозиції при продажу		Дол. США				9 550	11 000	14 500	16 000	14 000
2	Загальна площа		м.кв.		844,8		42	49	49	61,3	65
3	Вартість 1м2 загальної площі		Гривня				6544,91	6461,69	8517,68	7512,93	6199,61
4	Коректування на торг		%				-10	-10	-10	-10	-10
5	Вартість 1м2 після коректування		Гривня				5890,42	5815,52	7665,92	6761,63	5579,65
6	Коригування на загальну площу; %		%				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Скориговане значення		Гривня				5890,42	5815,52	7665,92	6761,63	5579,65
8	Умови продажу		Гривня		Вільні		Вільні	Вільні	Вільні	Вільні	Вільні
9	Коректування на умови продажу		%				0	0	0	0	0
10	Вартість 1м2 після коректування		Гривня				5890,42	5815,52	7665,92	6761,63	5579,65
11	Місцезнаходження об'єкта				Полтавська обл., Кременчуцький р., с.м.т. Градизьк, вулиця Мелодійна, будинок 40		с.м.т. Градизьк, центр	с.м.т. Градизьк, центр	с.м.т. Градизьк, центр	с.м.т. Козельщина	с.м.т. Глибоно
12	Коректування на місцезнаходження відносно аналогів		%				0	0	0	0	0
13	Вартість 1м2 після коректування		Гривня				5890,42	5815,52	7665,92	6761,63	5579,65
14	Особливості планування, матеріал стін				цегла, двоповерхова будівля		цегла, 2 кімнатна	цегла, 2 кімнатна	цегла, 2 кімнатна	цегла, 3 кімнатна	цегла, 3 кімнатна
15	Коректування на планування		%				0	0	0	0	0
16	Вартість 1м2 після коректування		Гривня				5890,42	5815,52	7665,92	6761,63	5579,65
17	Розташування об'єкта в будинку				цегла, двоповерхова будівля		2/2	1/3	1/2	2/2	1/3

Таблиця 8.2

Проведення коригувань та розрахунків вартості

При розрахунку можливої вартості одиничного показника (1 м²) доцільно врахувати наступні поправки:

Коректування на умови продажу. На ринку ціни, за які продавці готові продавати, однак покупці не поспішають (або не готові) купувати коригуються на торг, що носить досить кардинальний характер і істотно впливає на ймовірну вартість продажу об'єкта. За інформацією риелтерських агентств та в телефонному режимі з продавцями житлової нерухомості оцінювачами встановлено, що коригування на торг знаходиться в межах 10-20%. До розрахунку прийнято 10%.

На загальну площу. Зі збільшенням площі вартість одиничного показника зменшується, коригування вартості одиничного показника приймається за допомогою відсоткового показника (коефіцієнта) розрахованого за формулою

$$K = (S_a/S_{oc})^{0.1-1}, \text{ де}$$

S_a – площа об'єкта порівняння;

S_{oc} – площа об'єкта оцінки.

Коефіцієнт загальмовування ціни (0,1) визначений емпірично.

У даному випадку коригування на площу не проводилося оскільки найбільш ефективним використанням об'єкта оцінки є продаж кожного окремого житлового приміщення гуртожитку як окремої квартири. За об'єкти порівняння приймалися квартири загальною площею, що відповідає середній площі оцінюваних житлових приміщень.

Коригування на місце розташування. Коригування проводиться згідно Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. В даній оцінці коригування не проводилося у зв'язку з відповідністю місцезонашування ОО та ОП.

Особливості планування, матеріал стін, цільове використання. Об'єкти порівняння та об'єкт оцінки мають однакові параметри, коригування не проводилося.

Розвиненість інфраструктури. Об'єкти порівняння мають у своєму складі повний набір необхідних комунікацій. В об'єкта оцінки зовсім відсутні внутрішні комунікації (сантехніка, електро-, водо-, теплообладнання). Вартість забезпечення ОО комунікаціями буде врахована у вартості приведення ОО до придатного для експлуатації стану.

Коригування на внутрішній стан та зовнішній вигляд. Стан об'єкта та його зовнішній вигляд є вагомими ціноутворюючими показниками. Коригування проводиться на основі даних наступної таблиці:

Об'єкт оцінки / аналог	Без ремонту	Задовільний	Добрий	Відмінний	Євроремонт
Без ремонту	0	+10	+15	+20	+25
Задовільний	-10	0	+10	+15	+20
Добрий	-15	-10	0	+10	+15
Відмінний	-20	-15	-10	0	+10
Євроремонт	-25	-20	-15	-10	0

Поточний стан ОО – непридатний до експлуатації. З метою розрахунку вартості приведення ОО до задовільного стану Оцінювачем проведено аналіз ринку ремонтних робіт та розраховано вартість ремонту з урахуванням вартості необхідних матеріалів. Додатково застосовано коригування на знос матеріалів (експертно, зважаючи на стан ОП).

Назва будівельної компанії	Вартість ремонту з урахуванням матеріалів, грн/кв.м	Вартість ремонту, дол/кв.м	Джерело інформації
New Stroy, м.Бровари	7500,00	260,56	https://newstroy.com.ua/remont-kvartiry-v-kieve.html#close
fortstroj	5181,10	180,00	https://fortstroj.com.ua/stroitelstvo/stati/item/2371-kak-opredelit-stoimost-remonta-kvartiry
remmo.lviv.ua	4800,00	166,76	https://remmo.lviv.ua/skilly-koshtuye-remont-kvartiry/#elementor-toc_heading-anchor-11

dom.ria.com		8000,00	277,93	https://dom.ria.com/uk/articles/skolko-stoit-remont-v-novostrojke-v-2021-godu-253046.html
Середньоарифметичне значення вартості ремонту з урахуванням матеріалів (житлові площі)		6370,28	221,31	-
Вартість ремонту з урахуванням матеріалів (допоміжні площі)		1500,00	52,11	<u>усна інформація експертів ринку</u>
Структура вартості ремонту, % (dom.ria.com):	вартість матеріалів			45
	вартість ремонтних робіт			55
Середній знос матеріалів об'єктів порівняння (стан задовільний) житлових площ, %				40
Середній знос матеріалів об'єктів порівняння (стан задовільний) допоміжних площ, %				60
Скориговане значення вартості ремонту з урахуванням матеріалів та їх зносу (житлові площі)		5 223,63	181,48	-
Скориговане значення вартості ремонту з урахуванням матеріалів та їх зносу (допоміжні площі)		1 095,00	38,04	-
Ринкова вартість проведення ремонту (з урахуванням зносу), грн. без ПДВ	- корисна площа 844,8 кв.м.	4 412 919,17	4 838 436,17	
	- допоміжна площа 388,6 кв.м.	425 517,00		

Коригування на земельну компоненту. Згідно даних замовника об'єкт оцінюється розташований на земельній ділянці площею 0,12 га. Документів щодо режиму використання землі не надано. Оцінка проводиться з припущенням про відповідність режиму використання землі ОО та ОП. Коригування не застосовувалося.

Курс НБУ на дату оцінки 1 дол. США = 28,7839 грн.

Отже, ринкова вартість гуртожитку, що знаходиться за адресою: Полтавська область, Кременчуцький р., смт. Градизьк, вул. Мелодійна, буд. 40, визначена за порівняльним підходом округлено складає:

388 400 (триста вісімдесят вісім тисяч чотириста) гривень без ПДВ

9. Визначення вартості об'єкта дохідним підходом

Вибір методу в рамках дохідного підходу

Вибір конкретного методу залежить від можливості Оцінювачем спрогнозувати вірогідне надходження доходів від володіння та використання нерухомого майна, стабільності їх одержання, мети оцінки, тощо. При цьому аналізуються наступні можливі доходи: дохід, що може бути отриманий власником від передачі цієї нерухомості в оренду або дохід від експлуатації нерухомості з виробничою або іншою комерційною метою, тобто виходячи з аналізу найбільш ефективного використання об'єкта.

Як джерело доходу, при визначенні вартості об'єкта, розглядалися ринкові величини орендних плат, що надходять від здачі його в оренду. Оцінювач вважає, що потоки доходів від здачі в оренду оцінюваного об'єкта рівновеликі в часі.

Таким чином, враховуючи вищенаведене, в даному випадку, для визначення вартості об'єкта за дохідним підходом, справедливим буде використати метод прямої капіталізації доходу.

Визначення розміру ставки орендної плати

Як вже відзначалося, в якості грошового потоку розглядається дохід від надання оцінюваного майна в оренду за ринковими ставками.

Оцінювачем проведено аналіз та відбір подібних за функціональним призначенням об'єктів, розташованих в Полтавській області, зокрема в районі розташування об'єкта оцінки або в районах з подібним місцем розташування. Для даних цілей були використані дані Інтернет.

Відбірки величин орендної плати щодо пропозицій для приміщень, подібних до об'єкта оцінки - наведено у Додатках до даного Звіту та зведено у таблиці 9.1.

Таблиця 9.1

Пропозиції щодо оренди

№ ОП	Розташування та загальний опис ОП, джерело інформації	Загальна площа приміщень ОП (кв. м.)	Призначення	Загальний стан	Ставка оренди дол./1кв.м.
1	https://www.uainfo.com/lubny/sdam-kvartiru-997363	15	житлові приміщення	задовільний	2,50
2	https://www.uainfo.com/mirgorod/dolgosrochnaya-arenda-kvartiry-mirgorod-1186215	45	житлові приміщення	добрий	3,13
3	https://rieltor.ua/ru/lubny/flats-rent/view/10338272/	48	житлові приміщення	добрий	2,31
4	https://flatfy.ua/realty/390790902	48	житлові приміщення	євроремонт	3,91

Таблиця 9.2

Розрахунок вартості одиничного показника для приміщень дохідним підходом

Характеристика	ОП №1	ОП №2	ОП №3	ОП №4	Об'єкт оцінки
Загальна площа, кв.м.	15	45	48	48	844,80
Вартість пропозиції, USD	41,69	156,34	123,33	208,45	
Коригування на торг, %	-10	-10	-10	-10	
Скоригована вартість	37,52	140,70	111,00	187,60	
Вартість 1 кв.м., USD	2,50	3,13	2,31	3,91	
Місце розташування	м. Лубни	м. Миргород, вул. Гоголя, 54	м.Лубни, вул. Я.Мудрого, 36	м. Пирятин	Полтавська обл., Кременчуцький р., смт. Градишк, вулиця Мелодійна, будинок 40
% коригування	-10	-10	-10	-10	
Коригування, USD	-0,25	-0,31	-0,23	-0,39	
Скоригована вартість	2,25	2,81	2,08	3,52	
Площа приміщення	15,00	45,00	48,00	48,00	844,80*
% коригування	0,00	0,00	0,00	0,00	
Коригування, USD	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скоригована вартість	2,25	2,81	2,08	3,52	
Стан приміщення	задовільний	добрий	добрий	євроремонт	непридатний до експлуатації стан**
% коригування	0	-10	-10	-20	
Коригування, USD	0,00	-0,28	-0,21	-0,70	
Скоригована вартість	2,25	2,53	1,87	2,81	
* Комунікації	електрика, водопостачання, водовідведення, опалення	електрика, водопостачання, водовідведення, опалення	електрика, водопостачання, водовідведення, опалення	електрика, водопостачання, водовідведення, опалення	відсутні**

% коригування	0	0	0	0	
Коригування, USD	0	0	0	0	
Скоригована вартість	2,25	2,53	1,87	2,81	
Цільове використання	житлові приміщення	житлові приміщення	житлові приміщення	житлові приміщення	житлові приміщення
% коригування	0	0	0	0	
Коригування, USD	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скоригована вартість	2,25	2,53	1,87	2,81	
Сумарне коригування, USD	-0,25	-0,59	-0,44	-1,09	
Сумарне коригування, %	-10,00	-20,00	-20,00	-30,00	
Скоригована вартість 1 кв.м., USD	2,25	2,53	1,87	2,81	
Середньозважене значення без ПДВ, USD					2,37

*коригування на площу не проводилися, оскільки ОО буде надаватися в оренду частинами.

** - проводиться розрахунок вартості 1 кв.м. житлового приміщення з наявними комунікаціями та у задовільному стані, потім отримана величина коригується на вартість проведення необхідних ремонтних робіт та матеріалів урахуванням їх поточного зносу.

Підхід на основі капіталізації доходів

Визначення коефіцієнта завантаженості об'єкта оцінки

Ведення бізнесу, пов'язаного із здачею нерухомості в оренду, обумовлюється втратами орендодавця у зв'язку з вакансіями і неплатежами, які виникають при зборах орендної плати, зміні орендарів і тому подібне. Неплатежі, на даний момент часу що наближаються до нуля, виникають, переважно, в період закінчення договорів оренди, і тому не можуть розглядатися як вакансії.

Вакансії, пов'язані з пошуком нових орендарів.

Такі вакансії переважають на ринку у зв'язку з перевищенням пропозиції над попитом. Результатом цього, в певний проміжок часу нерухоме майно не орендується, а власник здійснює пошук орендарів (період експозиції). З іншого боку, орендарі починають свій пошук аналізу мінімальних ставок оренди і шукають серед запропонованих об'єктів нерухомості дешевше.

Термін укладення договорів оренди складає 1 рік. За даними провідних агентів нерухомості, пошук нових орендарів в середньому становить 1-3 місяці (до розрахунку приймається 90 днів). Таким чином, відсоток втрати орендної плати від незбору орендної плати для об'єкта оцінки буде становити:

$$1 - 90/365 = 0,754 \text{ або } - 24,66\%$$

Визначення операційних витрат

Витрати орендодавця (операційні витрати) - це періодичні витрати, пов'язані з володінням та експлуатацією нерухомості. Операційні витрати діляться на:

- умовно-постійні - витрати, які не залежать від міри завантаженості об'єкта (витрати на управління нерухомістю, проведення капітальних ремонтів і тому подібне);
- умовно-змінні - витрати, пов'язані з інтенсивністю використання нерухомості і рівнем запропонованих послуг (комунальні платежі, витрати на проведення поточних ремонтів і тому подібне).

В процесі інтерв'ювання орендодавців подібної нерухомості - об'єктів порівняння оцінювачем було встановлено, що основні умовно-постійні витрати являють собою витрати на адміністрування (менеджмент) нерухомості, поточне обслуговування нерухомості, утримання території і автостоянки, охорона, вивезення сміття і тому подібне.

Умовно-змінні витрати сплачуються орендарями або компенсуються щомісяця орендодавцеві понад встановлену суму орендної плати згідно з рахунками експлуатаційних контор і постачальників послуг.

У зв'язку з тим, що на об'єкт оцінки відсутній фактичний план витрат, рівень умовно-постійних витрат приймається за емпіричними даними у розмірі 15% від валового доходу.

Виходячи з даного підходу, вартість Об'єкта визначається виходячи з величини постійного доходу від експлуатації Об'єкта за відповідний період та ставки капіталізації за наступною формулою:

$$V = \frac{I}{R}$$

V – вартість Об'єкта; I – чистий операційний дохід; R – коефіцієнт капіталізації.

При цьому величина доходу повинна визначатись на рівні, нижче якого прибуток від ефективного використання Об'єкта не повинен сягати. Якщо передати нерухомість в оренду, доходи власника від такого її використання будуть, як правило, постійними. Це також дозволяє зробити довгострокові прогнози щодо величини чистого операційного доходу. Таким чином, для розрахунків нам необхідно отримати показники чистого операційного доходу та ставки капіталізації.

Виходячи з аналізу ринку нерухомості, Оцінювач прийшов до висновку, що стосовно до оцінюваних об'єктів нерухомості, в майбутньому буде стабільний дохід, тому при оцінці доходним підходом буде застосовано **метод прямої капіталізації**.

Визначення ставки дисконту та капіталізації

Розрахунок проводився ринковим методом.

Таблиця 9.3

№ ОП	Адреса	Вартість пропозиції на продаж, дол.	Площа, кв.м.	Вартість пропозиції оренди, дол./кв.м.	Коефіцієнт, що враховує недоодержання доходу, %	Коефіцієнт, що враховує операційні витрати, %	Чистий річний дохід, дол.	Ставка капіталізації, %
1	м. Глобине	21000	42	4,76	24,66	10	1627,34	8,00
Середня ставка капіталізації, %								8,00

Таблиця 9.4

Розрахунок вартості об'єкта оцінки методом прямої капіталізації

Показники	Розрахунок
Площа, м2	844,80
Орендна ставка, грн. (без ПДВ)	68,15
ПВД	57 576,42
Коефіцієнт, що враховує недоодержання доходу, %	24,66%
Втрати від недоодержання доходу, грн.	14 196,93
Коефіцієнт, що враховує операційні витрати, %	15,00%
Втрати, пов'язані з операційними витратами, грн.	8 636,46
Чистий річний дохід, грн.	416 916,38
Ставка капіталізації, %	0,0800
Ринкова вартість, грн. без ПДВ (у задовільному стані)	5 211 500
Ринкова вартість ремонту з урахуванням матеріалів та їх зносу, грн. без ПДВ	4 838 436
Ринкова вартість об'єкта оцінки, грн. без ПДВ (у поточному стані)	373 100

Отже, ринкова вартість гуртожитку, що знаходиться за адресою: Полтавська область, Кременчуцький р., смт. Градизьк, вул. Мелодійна, буд. 40, визначена за доходним підходом, округлено складає:

373 100 (триста сімдесят три тисячі сто) гривень, без ПДВ

10. Розгляд отриманих результатів

Метою зіставлення результатів, отриманих різними підходами, є визначення пер кожного з них і, завдяки цьому, визначення єдиної оціночної вартості.

При прийнятті остаточного рішення щодо висновків про вартість Об'єкта оці необхідно відзначити наступні важливі факти, що обґрунтовують прийняте рішення про варті

Витратний підхід, який не використовувався в цьому звіті, дозволяє врахувати тех характеристики оцінюваного об'єкта і зміни цін на будівельні роботи і матеріали, одна відображає повною мірою динаміку ринкових тенденцій і майбутні доходи як вигоди інвес від володіння ним, у той час як саме ці обставини значно впливають на вартість об'єкта. О достовірність результатів даного методу, на погляд Оцінювача, є досить обмеженою і м носити тільки інформативний характер.

Порівняльний підхід дозволяє врахувати кон'юнктуру ринку подібної нерухом ринкові відносини до особливостей об'єкта, його ліквідність і перспективи розвитку об'єкта думку Оцінювача саме цей підхід більш адекватно відображає всі майбутні вигоди, пов'яз правом власності на Об'єкт оцінки, і саме на такий підхід буде орієнтуватися потенцій інвестор.

Дохідний підхід представляється, у даному випадку, менш надійним для оцінки варті оскільки в ньому використовуються прогнози величини грошових потоків за майбутній пері іншої сторони незначна похибка в розрахунках ставки капіталізації призводить до значної з кінцевого результату.

Розрахунки вартості, виконані обов'язковими двома методичними підходами, зведе наступну таблицю.

Види вартості, отримані в даній роботі, та їхні значення

	Методичний підхід		
	Витратний підхід	Дохідний підхід	Порівняльний під
Ринкова вартість, без ПДВ	Не застосовувався	373 100	388 400

Висновок. З огляду на вищесказане, приймаємо за основу порівняльний підхід допомогою якого визначена вартість гуртожитку, що знаходиться за адресою: Полтав область, Кременчуцький р., смт. Градизьк, вул. Мелодійна, буд. 40. Оцінювач визначив рин вартість об'єкта оцінки з округленням (без ПДВ):

Ринкова вартість Об'єкта оцінки станом на дату оцінки 30.01.2022 р., складає:

388 400 (триста вісімдесят вісім тисяч чотириста) гривень без ПДВ

11. Письмова заява

Я, Пелипенко Марина Олександрівна, оцінювач, спираючись на свої знання і переконаність, стверджую:

- Дійсний Звіт підготовлений відповідно до Національних Стандартів № 1, № 2;
- Фактичні дані, приведені в дійсному Звіті, є достовірними;
- Зроблений аналіз і висновки обмежуються тільки приведеними в Звіті даними й обмежувачими умовами і є моїми власними професійними судженнями;
- У нас немає специфічних поточних і очікуваних інтересів в оцінюваному об'єкті, особистої зацікавленості в результатах оцінки і ніякого упередження щодо якої-небудь зацікавленої сторони;
- Розмір гонорару ніяк не пов'язаний з визначенням заздалегідь обговореної вартості чи обговореним порядком її визначення, з моїм судженням про вартість узагалі, з якою-небудь іншою подією в майбутньому, не відзначеною у Договорі.



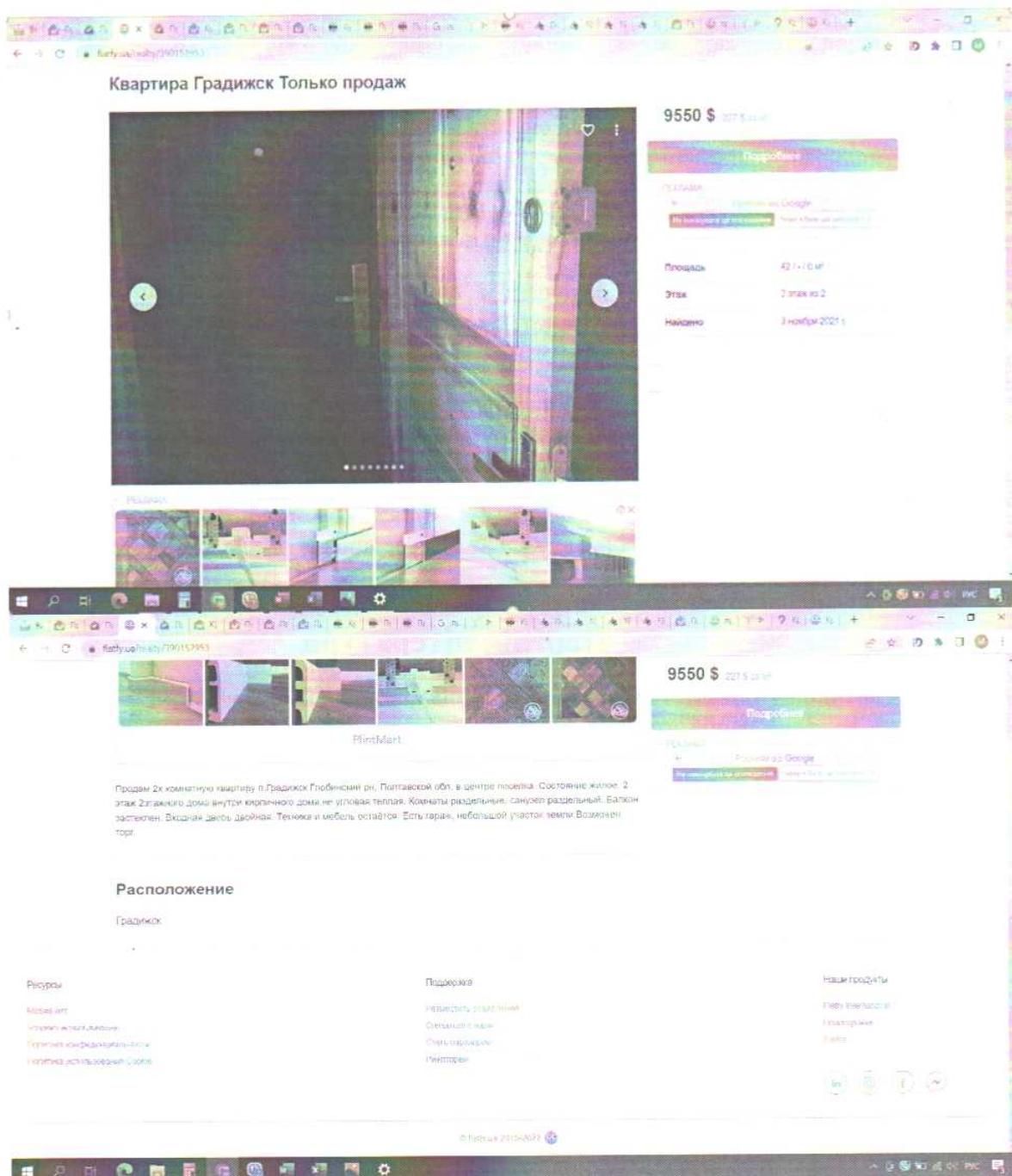
Пелипенко М.О.

Перелік літератури

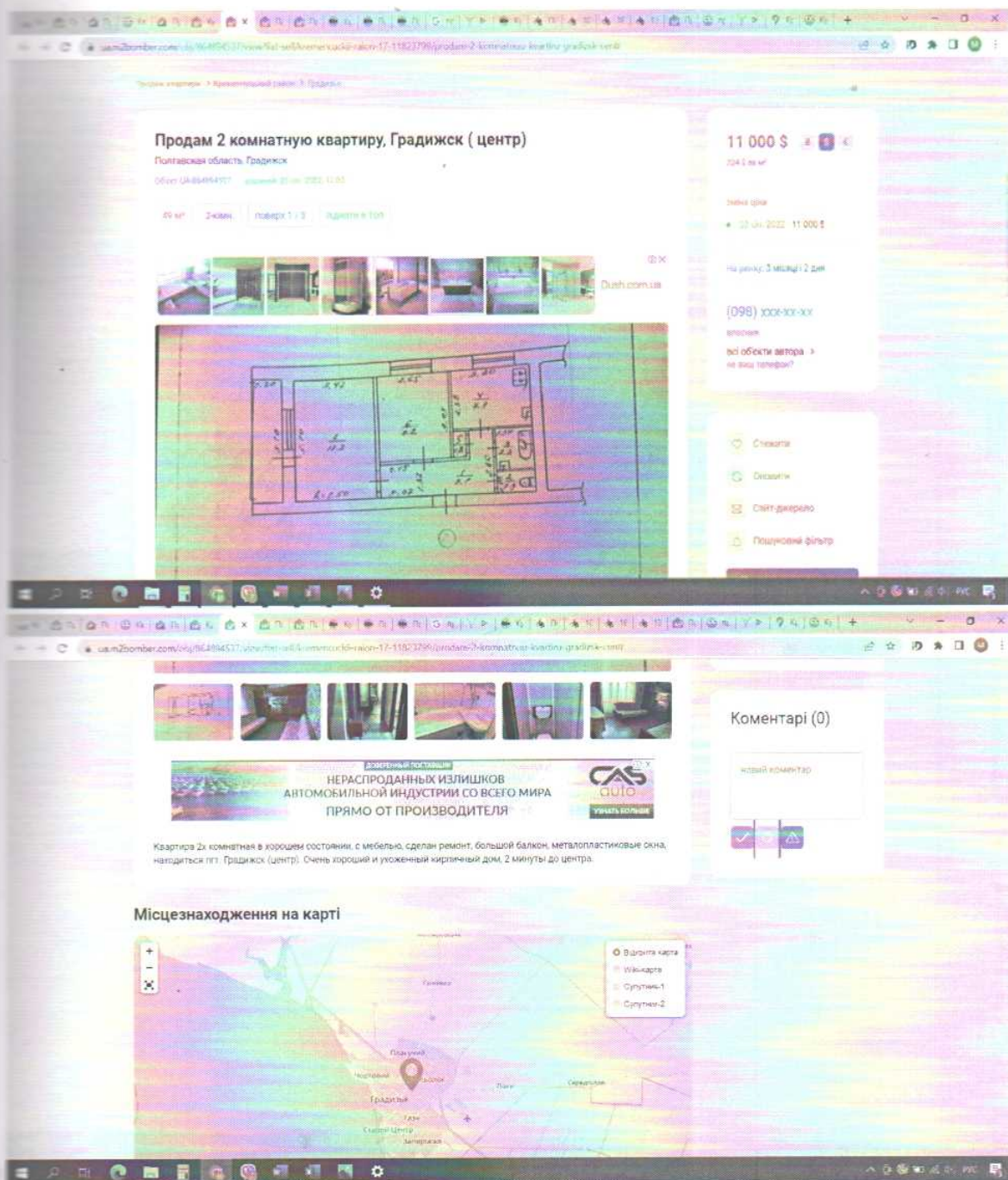
Незалежна оцінка об'єкта оцінки та складання Звіту здійснювались відповідно до вимог міжнародних та вітчизняних стандартів оцінки об'єктів. Зокрема враховувались вимоги таких законодавчих та директивних документів:

- Цивільний кодекс України;
- Господарський кодекс України;
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» № 2658-III від 12 липня 2001 року;
- Методика оцінки об'єктів оренди, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629;
- Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року №1440;
- Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 року №1442;
- Інструктивний лист від 09 березня 2005р. №10-36-2562 Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. N 1442;
- Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 року № 21 «СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків»;
- Дані Держкомстату України щодо індексів інфляції.

ДОДАТКИ



<https://flatfy.ua/realty/390152953>
(066) 801-89-29



<https://ua.m2bomber.com/obj/864894537/view/flat-sell/kremencuckii-raion-17-11823799/prodam-2-komnatnuu-kvartiru-gradizsk-centr>

(098) 852-32-65

Продам 2 ком. квартиру + гараж с входным погребом + сарай. Градижск
Полтавская область, Градижск

Объект 887133362 - фото 20 фото

25 м² 2 комн. Площадь 11.0 Подписка 500

14 500 \$ 24 500 м²

Видео обзор

20 ноя. 2022 14 500 \$

Названия 1 месяц (29 днів)

(050) 684-90-53

Видео обзор

во объекты, которые не были опубликованы

Экспорт

Скачать

Скачать описание

Подписаться на сайт

Карта объекта

Смотреть фото

Коментарі (0)

Новый комментарий

Квартира в самом центре (градижска) (возле автозаправки). Ремонт! МП окна двух камерные, нид, отопление (итальянский котел), новые трубы, батареи, стены и потолки выровнены. Есть акт о заземлении. На кухне фартук под мрамор (плитка). В ванной современная плитка, сантехника новая Cersanit. Туалет и ванная раздельные, отличный полотенцесушитель. Ванная низкая-удобно для детей и пожилых людей. Огромная лоджия через кухню и зал. 1 гардеробная, 1 шкаф. Очень теплая, не угловая. Придается с большим кирпичным гаражом, внутри которого есть входной погреб, + сарай + дополнительно огорожено место для дома, животных. Хорошие соседи. Чистый подъезд. Без гаража и сарая- 13000\$.

Місцезнаходження на карті

Будівля кат. 2

Викладка

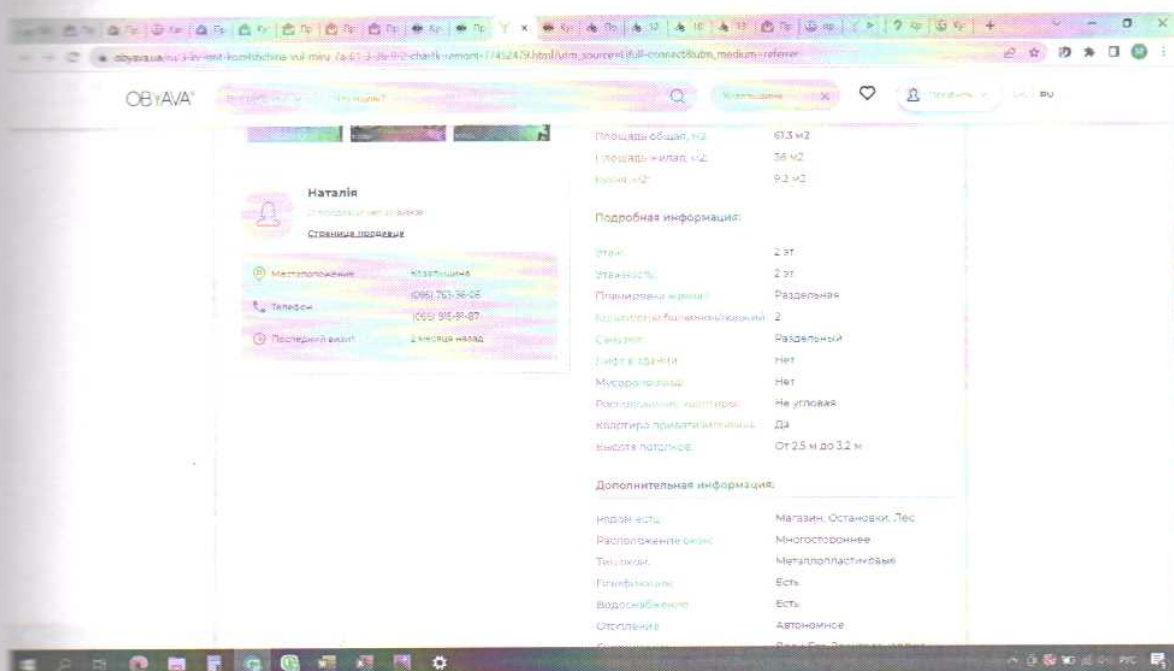
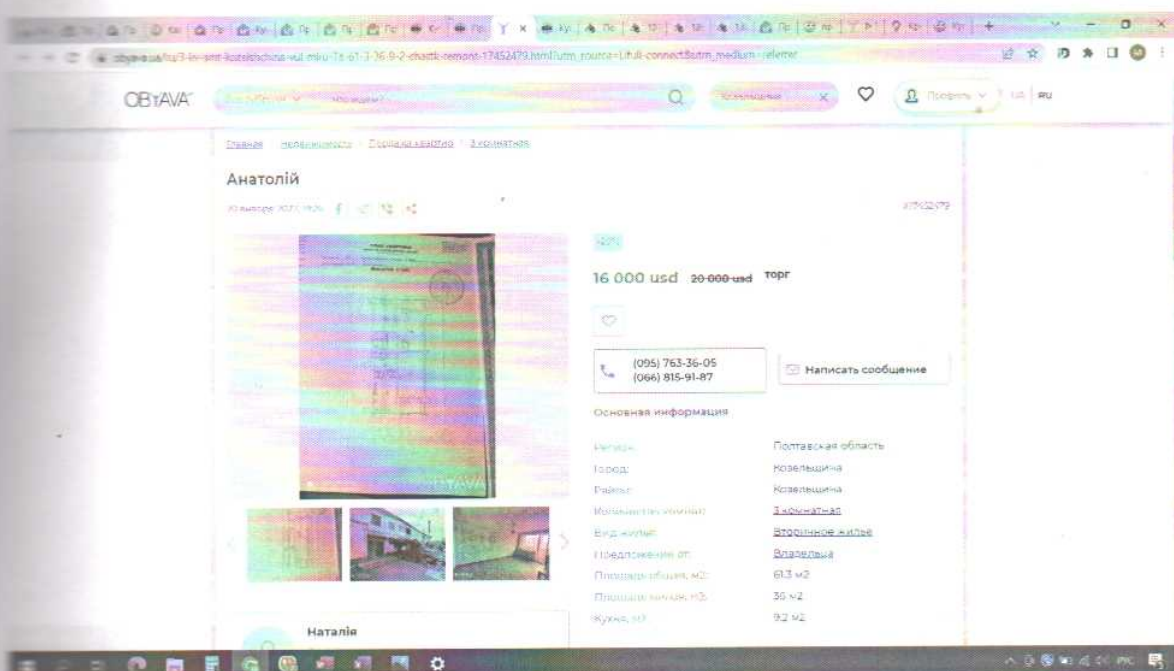
Супутник-1

Супутник-2

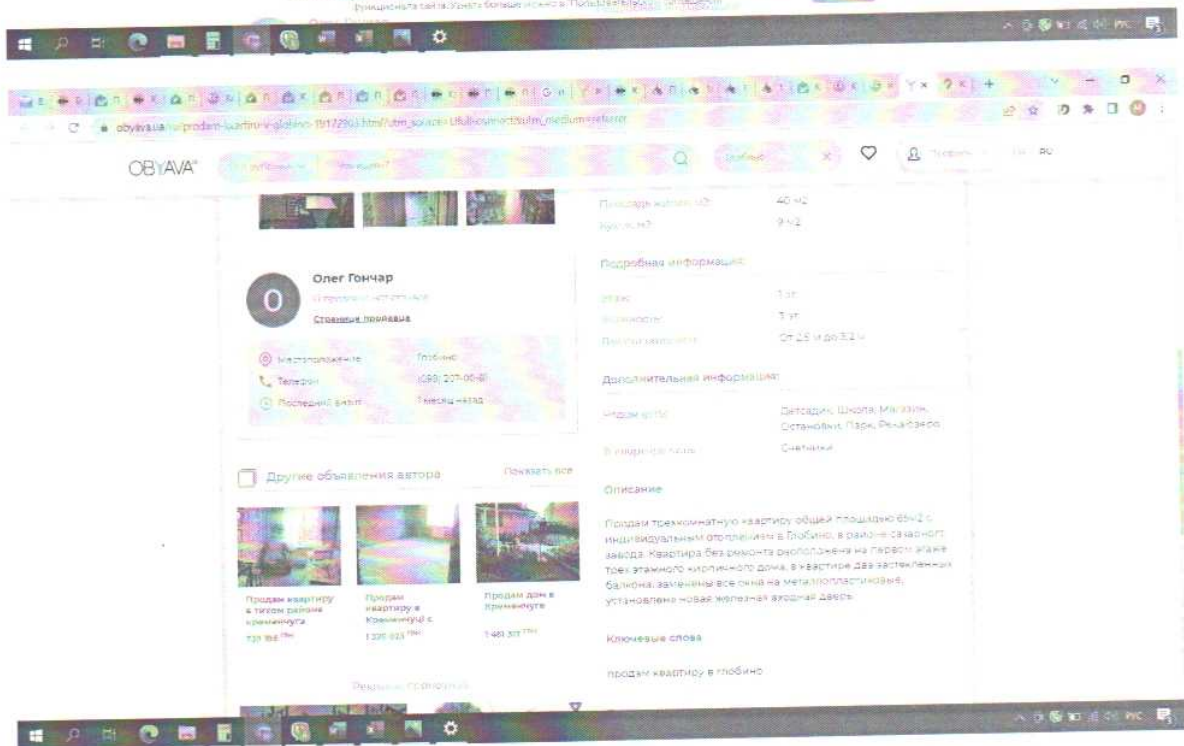
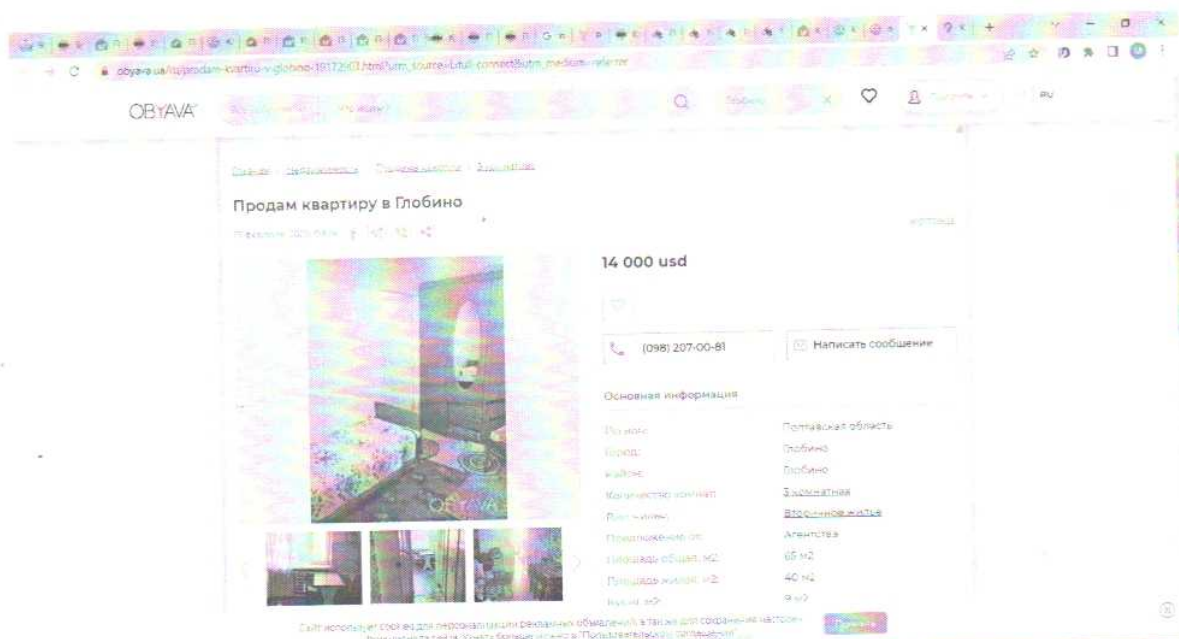
<https://ua.m2bomber.com/obj/887133362/view/flat-sell/kremencuckii-raion-17-11823799/prodam-2-kom-kvartiru-garaz-vhodnym-pogrebom-sarai-gradizsk>

Без гаража и сарая- 13000\$.

(050) 684-90-53



https://obyava.ua/ru/3-kv-smt-kozelshchina-vul-miru-7a-61-3-36-9-2-chastk-remont-17452479.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer



https://obyava.ua/ru/prodam-kvartiru-v-globino-19172903.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

newstroy.com.ua/remont-kvartiry-v-kieve.html#close

NEWSTROY
ремонт и отделка

Калькулятор расчета стоимости

+38 (066) 955-55-83
+38 (097) 055-55-96

Ремонт Дизайн Строительство Услуги Прайс Портфолио О компании Наши контакты

Типовой (под задачу)
от 7500 грн/м²

Быстрые материалы
Натяжной потолок
На стены обои
На полу ламинат

Вариант качество
от 11250 грн/м²

Все черновые и чистовые работы
Черновые материалы
Чистовые материалы (двери, окна, двери, пол)
Чистовые материалы

Вариант качество+
от 16250 грн/м²

Полный дизайн проект
Все черновые и чистовые работы
Черновые материалы
Чистовые материалы (двери, окна, двери, пол)
Чистовые материалы

Премиум
от 30000 грн/м²

Включено все, кроме санузла вашей ванной комнаты

ЗАКАЗАТЬ

<https://newstroy.com.ua/remont-kvartiry-v-kieve.html#close>

fortstroi.com.ua/stroitelstvo/statii/item/2371-kak-opredelit-stoimost-remonta-kvartiry

Особенности выбора насоса для организации бесперебойности водоснабжения частного дома (+4)
Для чего нужны координаторы на объекте? (+4)
Паркет или ламинат, что лучше? (+4)
Удаление старого покрытия в Киеве: плюсы и минусы

инженерных соединений.
Тип ремонта. Заказать ремонт под ключ во многом выгоднее. Переплата рациональна: специалисты получают полную свободу действий и быстро выполняют указанные задачи. Поклейка обоев на отдельную стену или в отдельном помещении уже ограничивает сотрудников и доставляет массу неудобств.
Отделочные материалы. Декоративная штукатурка стоит дороже обычных составов. Аналогичная ситуация обстоит с обоями, потолочными панелями, напольными покрытиями. Через организацию покупки материалов обходится во многом дешевле. Дело в том, что фирма работает по оптовым закупкам и делает минимальную наценку на сырье.

На какие цены рассчитывать?
Если ориентироваться на столичные предложения, можно сказать о том, что ремонт стандартной квартиры 45 кв. м. обойдется в 150-180 долларов за квадратный метр. Это оптимальная ценовая категория, куда входят строительные материалы, среднего класса, а также дополнительные устройства и техника, которая понадобится для полноценной подготовки жилого помещения.
Услуга ремонта квартир под ключ как никогда актуальна. Во-первых, заказчик получает жилье, не требующее никаких вложений. Можно сразу же взять квартиру и не волноваться о каких-либо недостатках. Во-вторых, ремонт квартир под ключ – это установка и замена электросетевых, водопроводных и других соединений. Работа с сантехникой и электросхемами – это наиболее сложные задачи. Для устранения некоторых неисправностей и недостатков требуются специальные навыки и соблюдение норм безопасности.

Финальная распродажа постельного белья со скидкой до 70%

Видеогалерея

<https://fortstroi.com.ua/stroitelstvo/statii/item/2371-kak-opredelit-stoimost-remonta-kvartiry>

Ціна ремонту в новобудові

Розберемося, скільки коштує ремонт квартири в новобудові у 2021 році на прикладі Києва. Найпростіше зорієнтуватися з вартістю, враховуючи ціну ремонту квартири за квадратний метр.

3 чого почати ремонт квартири в новобудові

Мінімальні ціни на роботи, представлені компаніями столиці:

- від 2 500-3 500 грн за кв. м без урахування матеріалу;
- від 4 000-4 500 грн за кв. м з матеріалами.

Але ці ціни лише за найскромнішим, базовим перелік послуг. До них не входять, наприклад, облаштування ванної сантехнікою, монтаж міжкімнатних дверей та інші роботи. Реально підготувати житло до заселення за такої суми складно. З додатковими, друкарськими й супутніми роботами розцінки в середньому доводять до 6 000-10 000 грн за кв. м та вище.

Ціна ремонту в новобудові

Вартість ремонту в залежності від кількості адмнат

Інші новини

Київська квартира з Батуміаційною матерією у проєкті «Кубик Рубика»

Квартира для сім'ї у Києві з видом на Дніпро

Договір в Києві, зр. | Математика Трен...pdf | Меню чайові | 4.9. КЗ: рд | змрм (1) / km |

<https://dom.ria.com/uk/articles/skolko-stoit-remont-v-novostrojke-v-2021-godu-253046.html>

Ціна ремонту квартири з матеріалами у Львові

Ремонт може бути дорогою та напруженою справою. Це особливо вірно для власників, які можуть бути переважані та «втрачені» в тоні, де і як розпочати планування їх ремонту та скільки потрібно відкласти, щоб повністю завершити проєкт. Дивлячись на ціни різних компаній, важливо глибоко пам'ятати, що матеріали не враховуються в зазначених пропозиціях і прикладах. На них потрібно буде витратитися понад те, що коштують роботи.

Щоб значно зощадити ваш час та сили, для нових, щойно збудованих квартир ми розробили типові рішення щодо ремонту з матеріалами під ключ. Це найдевіційніший спосіб отримати якісний капітальний ремонт у чітко визначені терміни та за заздалегідь відомою, фіксованою вартістю, та ще й мінімизуючи особисту участь.

Від перед чистової обробки до фінішу під ключ із матеріалами від 4500 грн./м2

Повне оздоблення під ключ (від 0 до фінішу) з матеріалами від 4800грн./м2

У цю вартість входять усі ремонтні та оздоблювальні роботи за заздалегідь продуманим сценарієм, усі чорнові та фінішні матеріали та сантехніка, усі витратні матеріали та навіть аналіз снітк.

Вихідними даними є:

https://remmo.lviv.ua/skilky-koshtuye-remont-kvartiry/#elementor-toc_heading-anchor-11

UAINFO.com
недвижимость в Украине

Лубны: аренда квартир, комнат

Сдам однукомнатную квартиру

Квартира
помесячно

Аренда квартиры

Хорошая квартира

Сдам 1-комнатную квартиру в районе ж-д вокзала в бывшем общежитии 5 этаж на длительный срок, оплата первый и последний месяц плюс коммунальные

Поделиться:

— вернуться в Аренда однокомнатных квартир в Лубнах

Цена: 1 200 гривен

Хозяин: 5 этаж

Юля

Город: Лубны

Дата: Понедельник, 17 Январь 2022

Просмотров: 930 [связаться в TOP](#)

[Написать автору](#)

Пожалуйста, будьте крайне внимательны, если от вас требуют предоплату. Остерегайтесь мошенников!

Телефон: 0665269187

Для корректной работы (фишеры, авторизация, история и т.д.) сайту необходимо использовать cookie-файлы. [Ok](#)

<https://www.uainfo.com/lubny/sdam-kvartiru-997363>

UAINFO.com
недвижимость в Украине

Миргород: аренда квартир, комнат

Долгосрочная аренда квартиры

Цена: 4 500 гривен

Валентина

Город: Миргород, Гоголя, 54

Дата: Понедельник, 24 Январь 2022

Просмотров: 80 [связаться в TOP](#)

[Написать автору](#)

Пожалуйста, будьте крайне внимательны, если от вас требуют предоплату. Остерегайтесь мошенников!

Телефон: 0971838296

Для корректной работы (фишеры, авторизация, история и т.д.) сайту необходимо использовать cookie-файлы. [Ok](#)

<https://www.uainfo.com/mirgorod/dolgosrochnaya-arenda-kvartiry-mirgorod-1186215>

RIELTOR лун Продажа Аренда Новостройки Риелторы Агентства + Добавить объявление



Сдам квартиру Ярослава Мудрого .
36, Лубны
2 комнаты, 2 этаж 5-эт.
3 550 грн/мес

Площадь	48 / 41 / 7 м²
Комнаты	2 комнаты
Этаж	2 этаж 5-эт.
Планировка	Раздельная
Состояние	Хорошее состояние
Поблизости	3 дня назад
Обновлено	3 дня назад
Просмотров	40 (сегодня 6, вчера 10)
Ссылка	rieltor.ua/id-10338272/
Карта объявления	10338272

Ольга
Собственник
+38 (094) 864-21-17
Написать в Viber

Описание
Сдам свою 2х комнатную квартиру со всеми удобствами. Мебель и бытовая техника, посуда в наличии. Школа и детский сад в шаговой доступности. Есть гараж.

Детали
В квартире 2 комнаты. Вид из окон во двор. Квартира стандартная, планировка комнат раздельная. Есть два туалета, ванная, кухня, коридор, главный вход. Отопление индивидуальное.

<https://rieltor.ua/ru/lubny/flats-rent/view/10338272/>

Здам в оренду одно кімнатну квартиру



6000 грн 125 кв. м

Покровище

Дубли

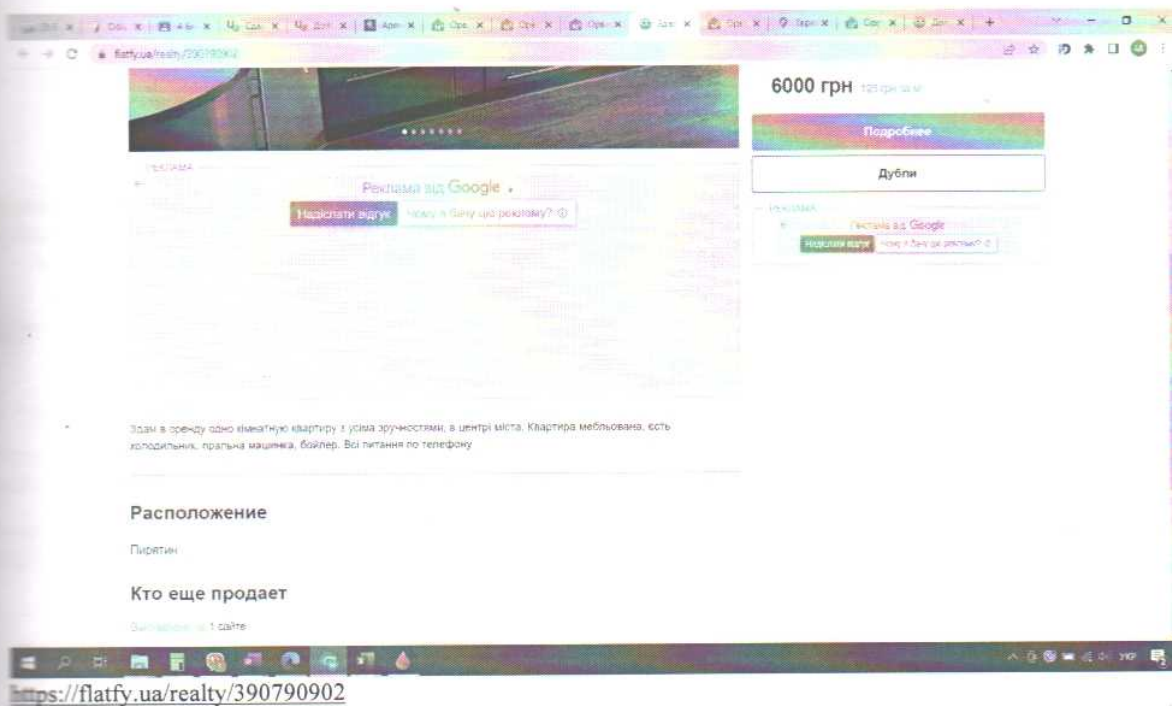
РЕЗУЛЬТАТ

Площадь 48 / 41 / 12 м²

Этаж 5 этаж из 5

Отопление центральное

Квартира помесечно



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

Ідентифікаційний номер інформаційної довідки: 59843351
Час формування: 25.05.2016 12:08:48
Заявник інформаційну довідку сформовано: Стрілець Валентина Іванівна, Глобинська міська рада, Полтавська обл.
Підстава формування інформаційної довідки: заява 16898184

Параметри запиту

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

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Ідентифікаційний номер об'єкта нерухомого майна: 930080253206
Тип об'єкта нерухомого майна: Гуртожиток, об'єкт житлової нерухомості: Так
Місцевість / місзнаходження: Полтавська обл., Глобинський р., смт Градизьк, вулиця Мелодійна, будинок 40

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності: 14653271
Час державної реєстрації: 19.05.2016 14:57:51
Заявний реєстратор: Стрілець Валентина Іванівна, Глобинська міська рада, Полтавська обл.
Підстава виникнення права власності: акт приймання-передачі гуртожитку в комунальну власність, серія та номер: б/н, виданий 11.07.2013, видавник: Градизька селищна рада; технічний паспорт, серія та номер: 463, виданий 18.06.2013, видавник: Комунальне підприємство "Кременчуцьке міжміське бюро технічної інвентаризації Полтавської обласної ради"



Постава внесення
зпису:

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

Форма власності:

комунальна

Вмір частки:

1/1

Власники:

ГРАДИЗЬКА СЕЛИЩНА РАДА ГЛОБИНСЬКОГО РАЙОНУ, код ЄДРПОУ: 21063176

Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

ВІДОМОСТІ З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

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

ВІДОМОСТІ З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

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

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК

За вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні

Інформаційну довідку
сформував:

Стрілець Валентина Іванівна

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішення виконавчого комітету
Градизької селищної ради
№ 4 від «30» липеня 2013 р.

АКТ
приймання-передачі гуртожитку в комунальну власність

Комісія, що створена відповідно до рішення №3 від 12.04.2013 року 32-ої сесії 6 скликання Градизької селищної ради у складі:

Головач Володимир Степанович, заступник селищного голови, голова комісії;
члени комісії:
Корж Світлана Василівна, заступник начальника відділу регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській області;
Петренко Іван Васильович, голова правління ПАТ «Пересувна механізована колона -125»;
Литвиненко Володимир Якович, голова депутатської комісії Градизької селищної ради з питань житлово-комунального господарства, транспорту, зв'язку та благоустрою;
Волошина Світлана Олександрівна, спеціаліст по бухгалтерському обліку Градизької селищної ради.

"11" липня 2013 р. провела обстеження гуртожитку за адресою: Полтавська область, Глобинський район, смт. Градизьк, вул. Щербакова, 40, що перебуває на балансі публічного акціонерного товариства «Пересувна механізована колона -125»

і встановила:

гуртожиток має такі показники:

1. Загальні відомості

Рік введення в експлуатацію гуртожитку 1976

Матеріали стін цегла

Матеріали покрівлі азбестоцементні листи площа _____ кв.м

Група капітальності не встановлена

Кількість поверхів два

Об'єм будівлі 6224 куб.м

Кількість сходових кліток 4 шт.

Їх прибиральна площа 39 кв.м

2. Відомості про площі гуртожитку

Площа забудови 775,5 кв.м

Загальна площа 1846,5 кв.м

Жила площа кімнат 449 кв.м

Загальна площа кімнат 842,3 кв.м

Кількість мешканців у кімнатах: відсутні

3. Обладнання житлового будинку

Водопроводи відсутні

з довжиною мереж _____ - _____ пог.м

Каналізація відсутня
з довжиною мереж _____ пог.м

Центральне опалення відсутнє
з довжиною мереж _____ пог.м

у тому числі:

від власної котельні _____ кв.м
загальної площі з довжиною мереж _____ пог.м

від групової котельні _____ кв.м
загальної площі з довжиною мереж _____ пог.м

від ТЕЦ _____ кв.м загальної площі
з довжиною мереж _____ пог.м

Найбільше теплове навантаження:

на опалення _____ Г/кал
на гаряче водопостачання _____ Г/кал
на вентиляцію _____ Г/кал

Опалення від поквартирних котлів, печей та інше відсутнє

Гаряче водопостачання відсутнє
з довжиною мереж _____ пог.м

у тому числі:

від колонок _____ кв.м загальної площі
від місцевої котельні _____ кв.м загальної площі
з довжиною мереж _____ пог.м
від ТЕЦ _____ кв.м загальної площі
з довжиною мереж _____ пог.м

Ванни (душі) відсутні

Електроосвітлення відсутнє
з довжиною мереж _____ пог.м

Газопостачання відсутнє
з довжиною мереж _____ пог.м

Стационарні електроплити відсутні
_____ кв.м загальної площі

Ліфти відсутні, у тому числі ті, що підключені
до АДС (ОДС) _____ одиниць

Сміттєпроводи відсутні
з довжиною стволів _____ пог.м

4. Відомості про допоміжні приміщення будинку
Площа допоміжних приміщень будинку 1004,2 кв.м

у тому числі:

підвалів 629,2 кв.м

напівпідвалів _____ кв.м

мансард _____ кв.м

горищ _____ кв.м

5. Вартість основних фондів
Первісна вартість гуртожитку 432730 гривень

Балансова (залишкова) вартість гуртожитку 180628,72 гривні

6. Впорядкованість прибудинкової території

Кількість дерев та чагарників	-	одиниць
Площа газонів та квітників	-	кв.м
Площа асфальтових покриттів	-	кв.м
Приведена площа, що прибирається	-	кв.м

7. Наслідки огляду гуртожитку

при огляді гуртожитку комісією встановлено, що гуртожиток потребує капітального ремонту або реконструкції: в будівлі повністю відсутні інженерні мережі, санітарно-технічне обладнання, дерев'яні елементи підлоги, всі двері, шибки у вікнах, дерев'яні частини вікон гнилі та потребують заміни, частково відсутні азбестоцементні листи і дерев'яні конструкції покрівлі, цегляна кладка стін у багатьох місцях висипається.

8. Підприємство, установа чи організація, що фінансує ремонт або реконструкцію будинку, джерела фінансування на момент передачі не визначені

ПАТ «Пересувна механізована колона -125», ПЕРЕДАЛО, а Градизька селищна рада ПРИЙНЯЛА таку документацію:

технічний паспорт на гуртожиток;

іншу документацію, техно-робочий проект прив'язки, довідку ПАТ «Пересувна механізована колона -125» про балансову вартість гуртожитку

Відображено в акті прийняття



Головач В.С.

Корж С.В.

Петренко І.В.

Литвиненко В.Я.

Волошина С.О.

34000 252101/17

Градизька селищна рада
(назва установи)

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ 21063176

ЗАТВЕРДЖУЮ
Селищний голова
(посада,
Носа М.Ю.

(прізвище, ім'я та по-батькові; підпис)

**АКТ
ПРИЙОМУ-ПЕРЕДАЧІ
МАТЕРІАЛЬНИХ ЦІННОСТЕЙ**

» _____ 2021 р.

На підставі рішення сесії №15 від 24.11.2020 року Градизька селищна рада передає у комунальну власність виконкому Градизької селищної ради наступні матеріальні цінності: (додатки прикладаються): центр первинної медико-санітарної допомоги, Градизький будинок-ветеранів, Градизька селищна рада, рятувально-водолазна станція, селищний ринок, аптека № 105, середня школа.

1. ЦПМСД
2. Будинок ветеранів
3. Селищна рада
4. Рятувально водолазна станція
5. Селищний ринок
6. Аптека №105
7. Середня школа

Разом: кількість порядкових номерів 170 (сто сімдесят)

загальна кількість одиниць

на суму 7853970,38 (сім мільйонів вісімсот п'ятдесят три тисячі дев'ятьсот

десять грн. 38 коп.)

Цінності здав:

Градизька селищна рада, в особі матеріально відповідальної особи

Цінності прийняв:

Виконком селищної ради в особі матеріально відповідальної особи

(підпис)

В присутності комісії:

голова комісії

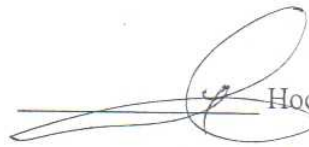
Градизький селищний голова

Заступник голови комісії

Член ліквідаційної комісії

Член ліквідаційної комісії

Член ліквідаційної комісії


Носа М.Ю.


Старжевська Т.В.


Волошина С.О.


Харитюк Т.О.


Соколовська С.М.

№	Код	Назва	Одиниць	Вартість	Вартість
		Комплект ігрового майданчика	130000	130000	
		РА 3 О М	270885	270885	
28	10131001	Будинок с.Ганнівка	12195	12195	
29	10131001	Будинок с.Середпілля	29903	29903	
30	10133022	Гуртожиток	180629	180629	
		РА 3 О М	222727	222727	
		ВСЬОГО ПО РАХ.1013	3636786,76	3636786,76	
31	10149034	Комп"ютер на базі SELERON	4830	4830	
32	10149035	Прінтер лазерний	2020	2020	
33	10149036	Монітор SAMSUNG	1825	1825	
34	10149037	Сканер HP-3770	1064	1064	
35	10149038	Персональний комп.	4041	4041	
36	10149039	Лазерний принтер	1004	1004	
37	10149040	Системний блок,монітор, принтер	6795	6795	
38	10149040	Антенна супутникова	1292	1292	
39	10149041	Комп"ютер,монітор - 3 шт	13950	13950	
40	10149044	Прінтер лазерний	1850	1850	
41	10149045	Прінтер лазерний	1850	1850	
42	10149046	Комп"ютер	4255	4255	
43	10149047	Монітор	2545	2545	
44	10149048	Ноутбук	12559	12559	
45	10149049	Прінтер лазерний	4369	4369	
46	10149050	Ноутбук "LENOVO"	10795	10795	
47	10149051	Камера 3 G 2000W	2590	2590	
48	10149052	Камера 3 G	3054	3054	
49	10149053	Відеореєстратор	2955	2955	
50	10149054	IP камера MPX 1550	2900	2900	
51	10149055	Ноутбук Toshiba	10965	10965	
52	10149057	Персональний комп.	12200	12200	
53	10149058	HP -Hrбoc-650	12800	12800	
54	10149059	IP-Камера DS-2CD 4A 26 FWD -ISD	19110	19110	
55	10149060	IP-Камера DS-2CD-2632 F-IS (28-12)	33500	33500	
56	10149061	IP-Видеореєстратор DS 7632NI-12	10010	10010	
57	10149062	НОУТБУК ASUS -553 SA	9786	9786	

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

Область Полтавська
Район Григорівський

Інвентаризаційна справа №
Ресстровий №

463

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок № 40

вулиця (провулок, площа) Церковна

місто (селище, село) Шадири

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

ДП «МЖ-125»

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

с. Шадири вул. Церковна 1А
01037471

Паспорт виготовлено на
2004 р.

Виконав
(підпис, прізвище, ім'я та по батькові, підпис, М.П.)

На ігальник КИ «КМБТ»

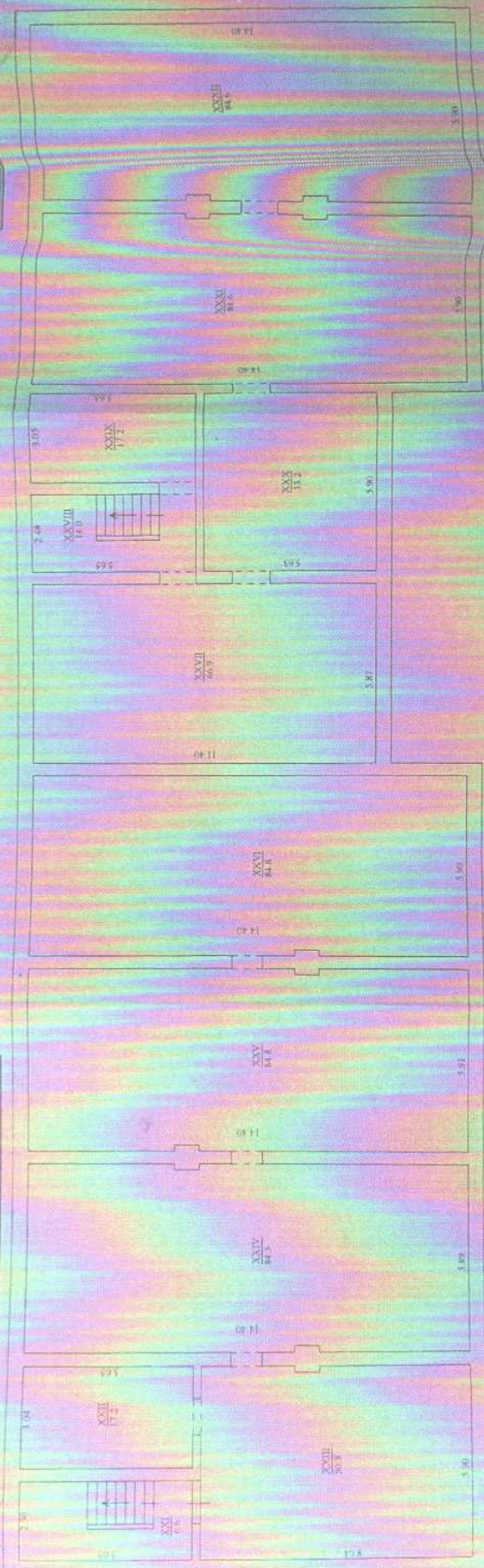
М.П.

(підпис, прізвище)

ПЛАН	
громадського будинку	
Гуртожиток	
Григорівщина	№ 40
Городище	
по вул. (проектна)	
місто (селище, село)	
Масштаб 1:100	

Фундамент	
Стіни	
Перегородки	
Бетонні блоки	

ПОВ. ПІДП. ЛІТ. А.01



громадського будинку

(им.) Ильинская № 40

Macmillan 1:100

Масштаб 1:100



Фрунза	Фрунза
Стамбул	Стамбул
Перегородки	Перегородки

громадського будинку
№ 40
п. п. д. (приватний)
№ 40
м. Івано-Франківськ
Масштаб 1:100

ЕКСПЛІКАЦІЯ

підлежить до плану квартирному (багатопверхового) житловому будинку літер" Ап "вулиця (провулок, площа) Щербакова (село, селище) Ігрядизьк

село, селище) і радизьк

Номери груп приміщень		Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі) (кв.м)	Площа приміщень (кв.м)			Площа літніх приміщень (кв.м)	Площа приміщень загального користування	Самовільно збудована, переобладнана площа приміщень (кв.м)	Примітки	
Номери приміщень	Корисна (сума гр. 8 та 9)			основна	допоміжна						
2	3			4	5	6					7
xxi		Підвал	6,6						6,6		
xxii		Підвал	17,2						17,2		
xxiii		Підвал	50,8						50,8		
xxiv		Підвал	84,5						84,5		
xxv		Підвал	84,8						84,8		
xxvi		Підвал	84,8						84,8		
xxvii		Підвал	66,9						66,9		
xxviii		Підвал	14,0						14,0		
xxix		Підвал	17,2						17,2		
xxx		Підвал	33,2						33,2		
xxxi		Підвал	84,6						84,6		
xxxii		Підвал	84,6						84,6		
		Всього по підвалу:	629,2						629,2		

ЕКСПЛІКАЦІЯ

Приміщення до плану квартирного (багатоповерхового) житлового будинку
літер " Ап " вулиця (провулок, площа) Щербакова
(село, селище) Градизьк

Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі) (кв.м)	Площа приміщень (кв.м)			Площа літніх приміщень (кв.м)	Площа приміщень загального користування	Самовільно збудована, переобладнана площа приміщень (кв.м)	Примітки
				Корисна (сума гр. 8 та 9)	основна	допоміжна				
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I		Тамбур	2,8					2,8		
II		Тамбур	3,0					3,0		
III		Коридор	6,2					6,2		
IV		Коридор	45,5					45,5		
V		Приміщення	9,2					9,2		
VI		Приміщення	10,5					10,5		
VII		Сходова клітка	10,7					10,7		
VIII		Приміщення	3,0					3,0		
IX		Приміщення	16,7					16,7		
X		Приміщення	15,3					15,3		
XI		Приміщення	2,8					2,8		
XII		Сходова клітка	10,8					10,8		
XIII		Приміщення	18,0					18,0		
XIV		Приміщення	11,1					11,1		
XV		Коридор	25,1					25,1		
			190,7							
1	1	Коридор	4,5			4,5				
	2	Кімната	20,3		20,3					
	3	Кухня	12,6			12,6				
	4	Туалет	1,3			1,3				
		Всього по 1:	38,7		20,3	18,4				
2	1	Коридор	4,6			4,6				
	2	Туалет	1,3			1,3				
	3	Кухня	12,6			12,6				
	4	Кімната	18,4		18,4					
		Всього по 2:	36,9		18,4	18,5				
3	1	Коридор		5,0		5,0				
	2	Кімната		18,2	18,2					

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			3	Кухня		11,9		11,9				
			4	Туалет		0,9		0,9				
				Всього по 3:		36,0	18,2	17,8				
A	I	4	1	Коридор		3,1		3,1				
			2	Туалет		3,1		3,1				
			3	Кухня		10,7		10,7				
			4	Кімната		19,8	19,8					
				Всього по 4:		36,7	19,8	16,9				
A	I	5	1	Коридор		5,2		5,2				
			2	Кімната		19,9	19,9					
			3	Кухня		11,0		11,0				
			4	Туалет		1,1		1,1				
				Всього по 5:		37,2						
A	I	6	1	Коридор		5,3		5,3				
			2	Туалет		1,0		1,0				
			3	Кухня		11,0		11,0				
			4	Кімната		19,2	19,2					
				Всього по 6:		36,5	19,2	17,3				
A	I	7	1	Коридор		5,0		5,0				
			2	Кімната		19,7	19,7					
			3	Кухня		10,5		10,5				
			4	Туалет		1,0		1,0				
				Всього по 7:		36,2	19,7	16,5				
A	I	8	1	Коридор		3,3		3,3				
			2	Туалет		3,5		3,5				
			3	Кухня		11,0		11,0				
			4	Кімната		15,3	15,3					
			5	Кімната		6,6	6,6					
				Всього по 8:		39,7	21,9	17,8				
A	I	9	1	Коридор		6,6		6,6				
			2	Кімната		19,5	19,5					
			3	Кухня		10,5		10,5				
				Всього по 9:		36,6	19,5	17,1				
A	I	10	1	Коридор		5,4		5,4				
			2	Туалет		1,4		1,4				
			3	Кухня		11,4		11,4				
			4	Кімната		18,3	18,3					
				Всього по 10:		36,5	18,3	18,2				
A	I	11	1	Коридор		5,1		5,1				
			2	Туалет		10,4		10,4				
						21,5		21,5				

мішень до
літер"
(село, сел

Поверхи	Номери груп приміщень	Номери приміщень
2	3	4
1	11	4
II	XVI	
	XVII	
	XVIII	
	XIX	
	XX	
II	12	1
		2
		3
		4
		5
A II	13	
A II	14	
A II	15	

ЕКСПЛІКАЦІЯ

Після до плану квартирному (багатоповерхового) житлового будинку

літер " Ап " вулиця (провулок, площа) Щербакова

(село, селище) Градизьк

(село, селище) І радизьк												
Повери			Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі) (кв.м)	Площа приміщень			Площа літніх приміщень (кв.м)	Площа приміщень загального користування	Самовільно збудована, переобладнана площа приміщень (кв.м)	Примітки	
Номери груп приміщень	Номери приміщень	Корисна (сума гр. 8 та 9)			основна	допоміжна						
2	3						4					5
I	11	4	Кімната		18,8	18,8						
			Всього по 11:		55,8	18,8	37,0					
			Всього по I пов:	617,5	426,8	214,0	212,8		190,7			
II	XVI		Сходова клітка	13,9					13,9			
	XVII		Приміщення	11,1					11,1			
	XVIII		Коридор	142,5					142,5			
	XIX		Сходова клітка	13,6					13,6			
	XX		Приміщення	16,8					16,8			
				194,9								
II	12	1	Коридор		2,4		2,4					
		2	Кімната		19,8	19,8						
		3	Кімната		17,6	17,6						
		4	Кухня		10,8		10,8					
		5	Туалет		2,5		2,5					
			Всього по 12:		53,1	37,4	15,7					
A II	13	1	Коридор		8,7		8,7					
		2	Туалет		2,3		2,3					
		3	Кімната		7,4	7,4						
		4	Кімната		14,4	14,4						
		5	Кухня		5,9		5,9					
			Всього по 13:		38,7	21,8	16,9					
A II	14	1	Коридор		2,8		2,8					
		2	Кімната		18,4	18,4						
		3	Кухня		11,9		11,9					
		4	Туалет		3,3		3,3					
			Всього по 14:		33,6	18,4	18,0					
					36,4	Поліська ФФ						
A II	15	1	Коридор		3,7		3,7					

426,8

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

мішень д
літер
(село, с

Номери приміщень
Номери груп приміщень
Номери приміщень

2 3 4
4

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану квартирного (багатоповерхового) житлового будинку

літер" Ап " вулиця (провулок, площа) Щербакова

(село, селище) Градизьк

Повторки	Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі) (кв.м)	Площа приміщень			Площа літніх приміщень (кв.м)	Площа приміщень загального користування	Самовільно збудована, переобладнана площа приміщень (кв.м)	Примітки
					Корисна (сума гр. 8 та 9)	основна	допоміжна				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		4	Кімната		7,1	7,1					
			Всього по 22:		35,8	19,6	16,2				
			Всього по II пов:	599,8	415,5	235,0	180,5		184,3		
			Всього:	1846,5	842,3	449,0	393,3		1004,2		
					844,8						
			Підвал	629,2							
			Загал. користув.	388,6							
			Корисна	844,8							
				1862,8							

418,0

ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНИ

СЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Літер	Назва об'єкту	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів							Інженерне обладнання					Висота (м)	Площа (м²)	Об'єм (м³)	Вартість заміщення (грн.)	% зносу	Інвентаризаційна вартість (грн.)
			фундамент	стни	покрівля	переkritтя	підлога	сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	вид опалення							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
А/1	Туркменск	1946	бет. бл.	цегл.	азбест	з/бет	бет.	з/бет	-	-	-	-	-	6.0	775.5	6224				
															465					
															1574					





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



УКРАЇНЬСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 8114

«17» грудня 2011 р.

Засвідчує про те, що Пелипенко Марина Олександрівна

успішно склала кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від «17» грудня 2011 р., протокол №43) та підтверджує її достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: **«Оцінка об'єктів в матеріальній формі»** та спеціалізаціями в межах напрямку: **«Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомих об'єктів), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них», «Оцінка машин і обладнання», «Оцінка колісних транспортних засобів», «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність».**

Заст. Голови Фонду державного майна України

Директор Української комерційної школи



Г.І.Хомей



О.М.Жилінкова

БЕЗСТРОКОВЕ



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ «УКРАЇНЬСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 12432 - ПК

«07» жовтня 2021 року

Видане

Пелипенко Марині Олександрівні
(прізвище, ім'я та по батькові)

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

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

Голова
Експертної комісії



С. А. Бугакова
(прізвище, прізвище)

Директор
ТОВ «Українська
комерційна школа»



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

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

від 28 серпня 2013 р.

№ 10418

Видане Пелипенко Марині Олександрівні на підставі кваліфікаційних свідоцтв від 17.12.2011 МФ № 8114 та від 25.02.2012 ЦМК № 639, виданих Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою, кваліфікаційних свідоцтв оцінювача від 29.07.2013 ОДЦО № 608, ОДЦО № 609, виданих Фондом державного майна України спільно з ПОГ «Український інститут управління якістю в оціночній діяльності», та свідчить про те, що інформацію про нього (неї) включено до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками¹:

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

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

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

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

Це свідоцтво є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.



М. Горайнов

¹ Вказуються напрями та спеціалізації у межах таких напрямів, зазначених у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача.



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 935 / 21 суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "23" грудня 2021 р.

ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬКОРЦЕНТР»

Виданий

Реквізити суб'єкта

39600, Полтавська обл., м. Кременчук, вул. Шевченка, буд. 16/5, офіс 3
(місцезнаходження/ місце проживання)

господарювання

37528565

код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))

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

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.

(азначається неособісно)

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

1.2. Оцінка машин і обладнання.

1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.

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

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.

(азначається неособісно)

Строк дії з "23" грудня 2021 р. до "23" грудня 2024 р.

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО

Принято, проінформовано
та скріплено печаткою
42 аркушів
Директор ТОВ «Алькорцентр»
М.О.Пелипенко

