

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

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

**ЗВІТ
ПРО ОЦІНКУ МАЙНА**

Об'єкт оцінки: об'єкт незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України

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

Дата оцінки: 29 лютого 2020 року

Дата складання звіту: 02 квітня 2020 року

Буринь 2020

ЗМІСТ

	стор.
Висновок про вартість майна	3
1. Вступ	4
2. Загальні положення	5
2.1. Єдине призначення даного звіту	5
2.2. Конфіденційність	5
2.3. Відповідальність	5
2.4. Додаткова робота	5
2.5. Невидимі дефекти, або пошкодження	5
2.6. Обмежувальні дані	5
2.7.Список використаної літератури	5
3. Основні поняття і термінологія	6
4. Методологія оцінки	7
5. Аналіз вихідної інформації	12
6. Характеристика об'єкту оцінки	13
6.1. Місце розташування об'єкту оцінки	13
6.2. Ідентифікація об'єкту оцінки	15
6.3. Об'ємно-планувальні характеристики об'єкту оцінки	16
6.4. Основні технічні характеристики об'єкту оцінки	16
6.5 Фізичний знос об'єкту оцінки	17
6.6. Аналіз корисності об'єкта	18
6.7. Аналіз найбільш ефективного використання об'єкту оцінки	18
6.8. Аналіз ринку нерухомості	20
7. Вибір бази оцінки та обґрунтування методичних підходів	21
8. Розрахунок вартості об'єкту оцінки	22
8.1. Визначення ринкової вартості об'єкта за умови його 100% будівельної готовності за допомогою порівняльного підходу	22
8.2. Розрахунок відновної вартості (вартості заміщення) житлового будинку за умови завершення будівництва та витрат на завершення будівництва	26
9. Визначення підсумкового показника вартості	28
10. Заява оцінювача	29
Додатки.	

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

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

ЗАТВЕРДЖЕНО:

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

» _____ 2020 № _____

**ВИСНОВОК
про вартість майна**

Оцінка майна виконана на підставі Договору про надання послуг з оцінки об'єкта приватизації від 30.03.2020 №94-ПР, укладеного між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (Замовник) та Суб'єктом оціночної діяльності фізичною особою-підприємцем Бондаренком Віктором Івановичем (Виконавець).

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

Об'єкт оцінки: об'єкт незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України.

Адреса:	м. Суми, вул. Березовий Гай, 9.
Мета оцінки:	приватизація шляхом продажу на аукціоні.
Форма власності:	державна.
Дата оцінки:	29 лютого 2020 року.
Дата складання звіту й висновку:	02 квітня 2020 року.
Валюта оцінки:	національна валюта України – гривня.
Вид вартості:	ринкова вартість.
База оцінки:	ринкова.
Використані методичні підходи:	комбінований порівняльно-витратний.
Термін дії висновку:	відповідно до вимог чинного законодавства.

На підставі даних представлених Замовником, після проведення маркетингових досліджень ринку у відповідності із Національними стандартами оцінки, законодавчими актами по оцінці майна, із врахуванням загально-обмежуючих умов при застосуванні методів оцінки, станом на дату оцінки ринкова вартість об'єкту незавершеного будівництва – шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України, без урахування податку на додану вартість, склала:

1 598 800,00

(Один мільйон п'ятсот дев'яносто вісім тисяч вісімсот) гривень 00 копійок.

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

Оцінювач:

**Суб'єкт оціночної діяльності
Фізична особа-підприємець**



В.І. Бондаренко

В.І. Бондаренко

1. ВСТУП

Оцінка Об'єкта оцінки виконана на підставі Договору про надання послуг з оцінки об'єкта приватизації від 30.03.2020 №94-ПР, укладеного між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (Замовник) та Суб'єктом оціночної діяльності фізичною особою-підприємцем Бондаренком Віктором Івановичем (Виконавець).

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

Об'єкт оцінки: об'єкт незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України.

Адреса: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9.

Мета оцінки: приватизація шляхом продажу на аукціоні.

Форма власності: державна.

Дата оцінки: 29 лютого 2020 року.

Дата складання звіту й висновку: 02 квітня 2020 року.

Вид вартості: ринкова вартість нерухомості.

База оцінки: ринкова.

Валюта оцінки: національна валюта України – гривня.

Курс валют НБУ на дату оцінки: 24,56 грн. /\$USD.

Використані методичні підходи: комбінований порівняльно-витратний.

Термін дії висновку: відповідно до вимог чинного законодавства.

Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» визначає наступні поняття: *ринкова вартість* – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу;

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

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

2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

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

2.1.Єдине призначення даного Звіту

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

2.2.Конфіденційність

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

2.3.Відповідальність

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

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

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

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

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

2.4.Додаткова робота

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

2.5.Невидимі дефекти або пошкодження

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

2.6. Обмежувальні дані

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

2.7. Список використаної літератури

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

- «Методичні вказівки по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації», затверджені наказом ФДМУ, Держкоммістобудування від 14.09.1995 №1175/189.
- Наказ Фонду державного майна України, Державного комітету України у справах містобудування та архітектури від 14.09.1995 №1175/901 «Про внесення змін та доповнень до методичних вказівок по визначенню вартості незавершених будівництвом об'єктів, що підлягають приватизації, затверджених наказом Фонду державного майна та Мінбудархітектури України від 03.12.1993 №538/214».
- Стандарт житлово-комунального господарства України «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків», СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009, Київ-2009.
- Збірник укрупнених показників відновної вартості житлових, громадських, комунальних будівель і будівель побутового обслуговування для переоцінки основних фондів установ та організацій, що обліковуються на державному бюджеті №4.
- Оценка имущества и имущественных прав в Украине. Монография / Н.Лебедь, А.Мендрул, В.Ларцев, С.Скрынько, Н.Жиленко, В.Пашков. Под ред. Н.Лебедь.- К: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспрес», 2002.-688с.

3. ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ ТА ТЕРМІНОЛОГІЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ

4.1. Методологія оцінки об'єкта нерухомості

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.1. Визначення зносу земельних поліпшень

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

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

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

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

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

4.1.2. Визначення вартості земельної складової об'єкта оцінки.

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

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

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

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

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

4.1.3. Визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості.

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

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

Враховуючи вимоги п.58 Методики оцінки майна незалежна оцінка об'єкта незавершеного будівництва проводиться відповідно до вимог Національного стандарту №2. Вартість об'єктів незавершеного будівництва визначається із застосуванням витратного, порівняльного та дохідного підходів, а також шляхом поєднання певних методичних підходів.

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

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

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

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

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

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

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

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

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

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

Застосування даного методичного підходу потребує наявності достовірної інформаційної бази по ринку орендних платежів. Така інформація на ринку відсутня.

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

пов'язана з вартістю аналогічних об'єктів.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

інвестиційна вартість, у разі коли умовами продажу майбутнього договору, у зв'язку з яким проводиться оцінка, встановлено проведення капітального ремонту (добудови, реконструкції,

модернізації) такого об'єкта або об'єкт може використовуватися за своїм призначенням виключно у разі проведення його капітального ремонту (реконструкції, модернізації тощо);

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

Вибір бази оцінки здійснюється з урахуванням Національного стандарту № 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- укрупнених кошторисних норм і прейскурантів, якими користувались учасники будівництва, коли діяли ціни 1984 року;
- кошторисів до об'єктів-аналогів (в цінах 1984 року);
- укрупнених показників вартості окремих конструктивних елементів і видів будівельно-монтажних робіт, розрахованих за даними кошторисів до робочих креслень об'єктів, що мають в своєму складі такі проектні рішення (в цінах 1984 року).

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

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

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

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

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

В мінімальну ціну не включається:

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

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

У даній роботі в якості об'єкта оцінки виступає об'єкт незавершеного будівництва – *шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України.*

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

5. АНАЛІЗ ВИХІДНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

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

- Наказ Фонду державного майна України від 28.12.2019 №1574 «Про затвердження переліків малої приватизації, що підлягають приватизації в 2020 році»;
- Наказ Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях від 27.02.2020 №274 «Про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації»;
- Акт обстеження будівельного майданчика і технічного стану об'єкта незавершеного будівництва – шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, від 05.03.2020;
- Інвентарний опис придбаних для об'єкта незавершеного будівництва матеріалів, виробів, конструкцій, завезених на будівельний майданчик і не використаних для будівництва від 05.03.2020;
- Інвентарний опис придбаного для об'єкта незавершеного будівництва устаткування, не переданого до монтажу або такого, що не потребує монтажу від 05.03.2020;
- Інвентарний опис необоротних активів від 05.03.2020;
- Довідка щодо проведення аудиту витрат на будівництво – об'єкта незавершеного будівництва – шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України, від 05.03.2020;
- Зведений акт інвентаризації майна від 05.03.2020;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 06.09.2019 №180093633, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна - 1908862459101;
- Технічний паспорт на громадський будинок, шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, складений 24.03.2016 ФОП Попов С.А.;

- Акт позапланової перевірки об'єкта незавершеного будівництва - шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, складений 15 червня 2008 року інспекцією Державного архітектурно-будівельного контролю у Сумській області.

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

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

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

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

6. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

6.1. Місце розташування об'єкту оцінки

Об'єктом незалежної оцінки виступає об'єкт незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України.

Сумська область розташована в північній частині України і межує на півночі з Брянською та Курською областями Росії, на півдні з Полтавською, на заході з Чернігівською, на сході із Харківською областями. Сумській області в основному відповідає рівнинний та пересічений ландшафти.

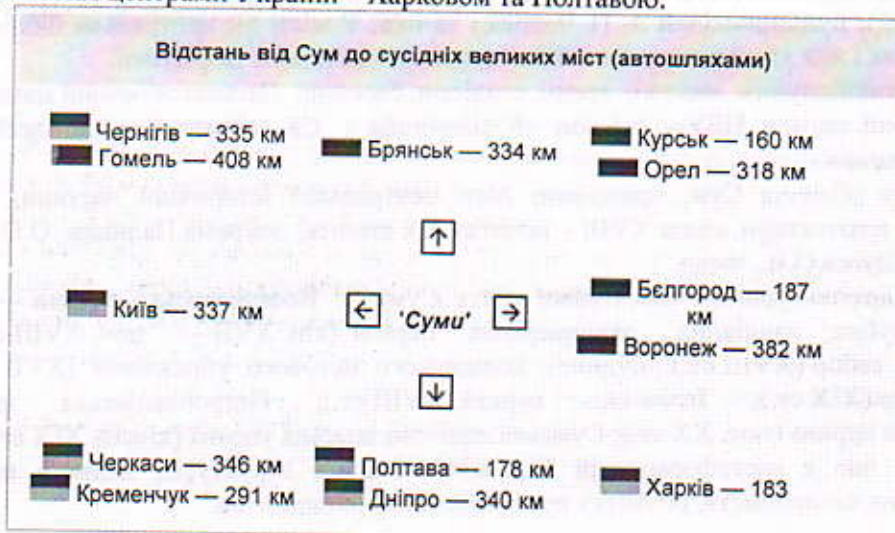
Територія області складає 23,8 тис. кв. км. Протяжність: із півночі на південь – 200 км, із заходу на схід - 170 км. Кількість районів – 18. Кількість міст обласного підпорядкування: 7.

Населення - 1.2 млн. чоловік.

Суми – адміністративний, економічний і культурний центр Сумської області. Обласний центр – важливий вузол залізничних та автомобільних шляхів сполучення, розташований у 337 км від Києва на берегах річки Псел та його приток Сумки та Стрілки.

Станом на 2019 рік населення Сум становить близько 263,4 тис. осіб, разом з підпорядкованими міськраді населеними пунктами - 272 тис. За 1993-2019 роки чисельність населення постійно знижувалася через демографічну кризу та важку економічну ситуацію в Україні. За національним складом близько 85 % населення становлять українці.

Економічно-географічне місце розташування міста визначається насамперед тим, що Суми є прикордонним містом. Сумський район межує з Курською областю Росії та має зручні зв'язки з великими промисловими центрами України – Харковом та Полтавою.



Економіка: Структура реалізованої продукції за основними видами промислової діяльності, %: - Машинобудування - 63,4; - Хімічна та нафтохімічна промисловість - 11,5; - Виробництво харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів - 3,8.

Найбільші підприємства міста Суми: Сумське машинобудівне науково-виробниче об'єднання ВАТ «Сумхімпром» (засноване у 1896 р.; підприємство хімічного та нафтогазоперекачувального машинобудування України; основна продукція: сірчана кислота, діоксид титану, мінеральні добрива, пігменти, алюміній сірчаноокислий, вапно, лакофарбова продукція тощо); АТ "НВАТ «ВНДІ компресормаш»; Завод електронних мікроскопів та електроавтоматики «СЕЛМІ» (заснований 1959 року; основна продукція: різні типи електронних мікроскопів, мас-спектрометри, лічильники йонів тощо). Зараз підприємство не працює, перебуває у стадії банкрутства; Чавуноліварний завод «Центроліт»; Лікєро-горілічний завод; Молокозавод; Взуттева фабрика; Сумський комбінат хлібопродуктів; Сумський фарфоровий завод; ТОВ "ВП «ПОЛИСАН» (один із провідних виробників лакофарбових матеріалів на українському ринку; випускає продукцію під торговими марками: Maxima, Farbex, Delfi, DekArt)

Транспорт: Об'єкти транспортної інфраструктури міста: залізничний вокзал, 2 автовокзали і аеропорт (фактично в міській межі). Громадський транспорт Сум представлений автобусами, тролейбусами і таксі. Міжміське сполучення здійснюється залізницею, автобусами і маршрутними таксі.

Найменування та індекси автомобільних доріг: - Київ-Суми-Юнаківка; - Суми-Полтава; - Суми-Путивль-Глухів; - Суми-Краснопілля-Богодухів; - Батурин-Конотоп-Суми.

Авіасполучення: Міський «аеропорт Суми» засновано в 1978 році. Станом на 2019 рік він не приймає регулярних рейсів понад 10 років і є у напівзакладеному стані. Але у «Державній цільовій програмі розвитку аеропортів України» Міністерства інфраструктури України, на період до 2023 року, присутні плани з ремонту злітно-посадкової смуги та реконструкції аеровокзального комплексу «аеропорта Суми».

Залізниця: У Сумах, в межах міста діють два залізничні вокзали, які приймають потяги далекого прямування і приміські електропоїзди. Залізничний вокзал Суми - станція Південної залізниці, та залізничний вокзал «Суми-Товарний», що приймає дизель-поїзди приміського значення.

Маршрутне таксі та автобуси: У Сумах діють 23 маршрути в режимі маршрутного таксі та 13 автобусних маршрутів, які охоплюють усе місто та його околиці. Також маршрутними таксі здійснюються регулярні пасажирські міжміські перевезення до: Києва, Харкова, Кременчука, Полтави, Дніпра.

Сумський тролейбус: Рух тролейбусів було відкрито в серпні 1967 р. Станом на сьогодні мережа сумського тролейбуса становить 18 маршрутів. Експлуатуюча мережу сумських тролейбусів організація — КП «Електроавтотранс».

Суми, також є важливим просвітницьким та культурним осередком Слобожанщини і країни в цілому - в місті працюють театри, музеї, кіноустановки, культурно-освітні заклади, бібліотеки тощо.

Заклади вищої та середньої загальної освіти: Сумський державний університет, Сумський педагогічний університет, Сумський національний аграрний університет, Ліцей-інтернат «Кадетський корпус» імені І. Г. Харитоненка. У Сумах працюють театри і музичні заклади, зокрема: Сумський обласний театр драми та музичної комедії імені М. С. Щепкіна; Сумський театр для дітей та юнацтва; Сумська обласна філармонія.

Найвідоміші Сумські музеї та експозиції: Обласний краєзнавчий музей; Обласний художній музей ім. Н. Онацького; Муніципальна галерея («СМуГа»); Музей народної освіти області (Сумський педагогічний музей); Будинок-музей А. П. Чехова і та інш. У місті діє центральна бібліотечна система, як для дорослих, так і для дітей з окремими бібліотечними закладами та філіями.

У Сумах функціонують манежі, арени, стадіони, басейни: Легкоатлетичний манеж «Української академії банківської справи НБУ»; стадіон «Ювілейний»; СК «Авангард»; Басейн СумДУ; СК «Олімп»; СК «Динамо».

Архітектурне обличчя Сум, принаймні його центральної історичної частини, багато в чому визначили відомі архітектори кінця XVIII - початку XX століть, зокрема Палицин О.О., Ярославський П.А., Ловцов М., Щусєв О.В., тощо.

Головними архітектурними пам'ятками міста Суми є: Воскресенська церква — перша міська кам'яниця; тризрубна, трибанна, двоповерхова церква (кін. XVII — поч. XVIII ст.ст.); Спасо-Преображенський собор (XVIII ст.); Будинок колишнього цехового управління (XVII ст.); Альтанка; Троїцький собор (XIX ст.); Іллінська церква (XVIII ст.); Петропавлівська церква (XIX ст.); Пантелеймонівська церква (поч. XX ст.); Сумська повітова земська управа (кінець XIX ст.);

За останній час в містоформуючій базі міста сталися структурні зміни в плані активного формування дрібних підприємств, розвитку приватного підприємництва.

Об'єкт оцінки, розташований в периферійній частині населеного пункту на другорядній вулиці неподалік містоформуючої магістралі.

Відстань від об'єкту оцінки до:

- автовокзалу - 7,5 км;
- залізничного вокзалу - 7,0 км;
- адміністративно-торгового центру міста - 6,0 км;
- головних містоформуючих магістралей - вул. Харківська - 0,7 км.

Найближче оточення об'єкта – виробничо-складська забудова, через дорогу – масив садівничого товариства.

В цілому місце розташування об'єкта оцінки можна охарактеризувати як задовільне (відносно жвава ділова та комерційна активність, в той же час близькість зупинок громадського транспорту, наявність під'їзду з твердим покриттям, доступність міських мереж інженерної інфраструктури).

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

6.2. Ідентифікація Об'єкту оцінки

У відповідності з наданою Оцінювачу інформацією об'єкт незавершеного будівництва - шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України, на даний момент є державною власністю в особі Фонду державного майна України.

В результаті вивчення наданих вихідних даних, візуального обстеження та опитування місцевого населення було встановлено, що будівництво об'єкту розпочато наприкінці 1990-х, початку 2000-х років. Будівництво не завершено і припинене близько 15-20 років тому (точну дату початку і припинення будівництва установити не вдалося), в силу відсутності коштів. Проектна документація не збереглася.

Об'єкт оцінки відповідно технічного паспорту БТІ, розміщується на земельній ділянці загальною площею 1709 м², але право користування ділянкою юридично не оформлене, межі та розмір не визначені, кадастровий номер ділянці не присвоєний. Фасадною частиною будівля зорієнтована безпосередньо на червону лінію вул. Березовий Гай.

До складу об'єкта входять:

1. Шестиповерхова адміністративна будівля з підвалом площею основи 523,7 м², висотою 21,1 м. На об'єкті виконані будівельно-монтажні роботи, а саме: підземна частина – залізобетонні блоки стін підвалу та фундаменту; наземні конструктивні елементи забудови представлені цегляними стінами та перегородками; залізобетонними плитами перекриття, та покриттям із руберойдних матеріалів: залізобетонними сходовими маршами та площадками. Інженерні мережі, вікна, двері, підлоги – відсутні. При обстеженні будівельного майданчику виявлено частковий демонтаж стін, сходових маршів. На залізобетонних дверних і віконних перемичках мають місце окремі некритичні тріщини. Відслідковується незначне руйнування структури цегляної кладки стін, зумовлене дією сезонних перепадів температур та атмосферних факторів. На поверхні цегляної кладки спостерігається крихкість та випадіння окремих цеглин, вивітрювання розчину зі швів. На даху спостерігається проростання рослинності (зокрема деревної).

2. Двоповерхова прибудова - площа основи 400,0 м², висота 11,0 м. Конструктивні елементи будівлі виконані із залізобетонних блоків стін підвалу та фундаменту, цегляних стін та перегородок, залізобетонних плит перекриття та покриттям із рулонних матеріалів. При візуальному обстеженні встановлено, що фундамент та стіни, перекриття знаходяться в задовільному стані. В притул до будівлі спостерігається проростання деревної рослинності (чагарників та дерев), що негативно впливає на структуру та цілісність цегляної кладки. Будівля з середини занедбана та несанкціоновано захащена будівельним та побутовим сміттям. Відсутність замощення по периметру будівлі призводить до перезволоження конструктивів в підземній та наземній частині будівлі.

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

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

Рівень будівельної готовності відповідно технічного паспорта: громадського будинку - 80%.

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

- розпочатий будівництвом більш як 10 років тому;
- будівельна готовність більша 10%, але менша 60% (за розрахунком оцінювача – див.далі);
- роботи по консервації не виконувались.

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

Таблиця 1

Характеристика об'єкта (його складових)	Показники	Джерело
Група капітальності будівлі	I	Обстеження
Рік побудови (припинення будівництва)	початок 2000-х.	Обстеження Результати опитування місцевих жителів
Будівельний об'єм, м ³ , в т.ч. - Адміністративна будівля (А-6) - Прибудова(А¹-2) - Підвал (пд)	16704 11050,0 4400 1254*	Дані Технічного паспорта БТІ та обстеження *- будівельний об'єм підвалу визначений розрахунково, оскільки зазначений показник в Техпаспорті БТІ не відповідає дійсності
Висота, м - Адміністративна будівля (А-6) - Прибудова(А¹-2) - Підвал (пд)	21,1 11,00 3,55	Дані Технічного паспорта БТІ та обстеження
Площа по зовнішнім замірам, м ² - Адміністративна будівля (А-6) - Прибудова(А¹-2) - Підвал (пд)	523,7 400,0 353,4	Дані Технічного паспорта БТІ
Площа приміщень, м ² в т.ч. - Адміністративна будівля (А-6) з прибудовою (А¹-2) - Підвал (пд)	3450,5 3177,7 272,8	Дані Технічного паспорта БТІ

6.4. Основні технічні характеристики ОНБ

В якості функціонального аналога заміщення для визначення степені будівельної готовності об'єкта оцінки (шестиповислової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою) за конструктивними елементами оцінювачем обрано «Адміністративні будівлі цегляні шести-семи поверхові», група капітальності - I за збірником УПБВ №4 табл. 54а «Збірник укрупнених показників відновної вартості житлових, громадських, комунальних будівель і будівель побутового обслуговування для переоцінки основних фондів установ та організацій, що обліковуються на державному бюджеті».

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

Таблиця 2

Найменування конструктиву	Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо), фізичний стан	Питома вага елементів за аналогом %	Наявність конструктиву, +/-
Фундаменти	Стрічкові із збірних бетонних блоків з цегляним цоколем. Вивітрювання розчину з швів у цоколі, дрібні тріщини. Ширина тріщини до 1,5 мм	3	3
Стіни	З цегли керамічної повнотілої, товщ. 70 см. Вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках. Місцями демонтаж кладки, зокрема в місцях віконних та дверних прорізів.	21	21
Перегородки	Цегляні. Тріщини на поверхні та в місцях примикання до суміжних конструкцій. Частковий демонтаж перегородок на I поверсі.	5	5
Перекриття	Збірні залізобетонні панелі. Місцями оголення та корозія арматури окремих панелей. Проростання рослинності (кущі та дерева)	9	9
Дах	Покрівля рулонна. Проростання рослинності (кущі та дерева)	6	6
Сходи і входи	Залізобетонні марші та сходові площадки. Частково	6	6

	сходові марші I поверху демонтовані.		
Підлоги	Конструктив відсутній	9	0
Вікна і двері	Конструктив відсутній	11	0
Внутрішнє оздоблення	Конструктив відсутній	7	0
Інше	Конструктив відсутній	1,3	0
Санітарно-технічне обладнання	Конструктив відсутній	9,1	0
Електротехнічне обладнання	Конструктив відсутній	12,6	0
	По будівлі в цілому	100	50,0

Таким чином, фактичний рівень будівельної готовності згідно візуального обстеження будівельного майданчика і технічного стану об'єкта незавершеного будівництва складає: **50 %**

6.5. Фізичний знос об'єкту оцінки

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

- будівлі адміністративно-побутового призначення з цегляними стінами із ступенем готовності: фундамент, стіни, перекриття, дах;
- роботи по консервації не проводились;
- період від закінчення будівництва до його оцінки більше 10 років,

Для вказаних об'єктів, коефіцієнт фізичного зносу (коефіцієнт фізичної придатності) складає - **0,76**.

Але врахувавши тривалий термін (більше 15 років) впливу негативних природно-кліматичних факторів на конструктиви об'єкта незавершеного будівництва оцінювач вважає за доцільне визначити показник фізичної придатності за результатами натурного обстеження та візуального огляду об'єкта відповідно до основних положень «Правил визначення фізичного зносу жилих будинків», СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009. Висновок про фізичний та функціональний стан об'єкта складено на підставі класифікаційного аналізу виявлених очевидних дефектів та пошкоджень конструктивних елементів, що не потребують спеціальних апаратних та технічних засобів виявлення і методів діагностики.

Шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою (А-6, а'-2, пд)

Таблиця 3

Елементи оцінюваного будинку		Питома вага елементів за аналогом %	Питома вага наявних елементів, %	Показник фізичного зносу, %	Фізичний знос конструктивних елементів, у, %, гр.4 : Σ гр.4 x гр.5
Найменування	Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо), фізичний стан				
Фундаменти	Стрічкові із збірних бетонних блоків з цегляним цоколем. Вивітрювання розчину з швів у цоколі, дрібні тріщини. Ширина тріщини до 1,5 мм	3	3	20	1,2
Стіни	З цегли керамічної повнотілої, товщ. 70 см. Вивітрювання розчину з швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках. Місцями демонтаж кладки, зокрема в місцях віконних та дверних прорізів.	21	21	30	12,6
Перегородки	Цегляні. Тріщини на поверхні та в місцях примикання до суміжних конструкцій. Частковий демонтаж перегородок на I поверсі.	5	5	45	4,5
Перекриття	Збірні залізобетонні панелі. Місцями оголення та корозія арматури окремих панелей. Проростання рослинності (кущі та дерева)	9	9	15	2,7
Дах	Покрівля рулонна. Проростання рослинності (кущі та дерева)	6	6	60	7,2
Сходи і входи	Залізобетонні марші та сходові площадки. Частково сходові марші I поверху демонтовані.	6	6	30	3,6
Підлоги	Конструктив відсутній	9	0	-	-
Вікна і двері	Конструктив відсутній	11	0	-	-

Внутрішнє оздоблення	Конструктив відсутній	7	0	-	-
Інше	Конструктив відсутній	1,3	0	-	-
Санітарно-технічне обладнання	Конструктив відсутній	9,1	0	-	-
Електротехнічне обладнання	Конструктив відсутній	12,6	0	-	-
	РАЗОМ	100	50,0		31,8 ≈ 32
	Коефіцієнт фізичної придатності	$K_{\phi} = (100 - 32) : 100 \approx 0,68$			

Показники фізичного зносу в даній роботі приведені довідково, для більш детального ознайомлення з об'єктом оцінки.

6.6. Аналіз корисності об'єкта

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

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

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

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

Відповідно до вихідних даних, представлених замовником, право власності на об'єкт оцінки (ОНБ) юридично оформлене, що дозволяє на законних підставах завершити будівництво та оформити права на земельну ділянку. Зазначена ступінь готовності громадської будівлі та певний попит на комерційну нерухомість в обласному центрі дозволяють зробити припущення про можливість і доцільність завершення будівництва. Слід також наголосити, що в свій час інспекцією Державного архітектурно-будівельного контролю у Сумській області була здійснена позапланова перевірка об'єкта незавершеного будівництва та складений акт 15 червня 2008 року. У відповідності до якого у ОНБ відсутня незворотня руйнація конструктивів. І хоча така інспекція проведена майже 12 років тому, стан конструктивів перебуває на тому ж рівні. Тим більше, ринкова вартість об'єктів незавершеного будівництва на вторинному ринку значно нижча в порівнянні із вартістю нового будівництва в сучасних умовах, тобто його відтворення. Дані обставини дають змогу, порівняно, менш витратно отримати, майже, новий об'єкт, що за певних умов зможе генерувати доход.

ОНБ планується до продажу на аукціоні без умов - способу продажу об'єкта приватизації, за яким власником об'єкта приватизації стає покупець, що в ході торгів запропонував за нього найвищу ціну без додаткових умов продажу об'єкта приватизації. Тобто, після отримання у власність, безпосередньо покупець на власний розсуд буде вирішувати подальше використання об'єкта – добудувати його або ліквідувати. Але, за проведеним аналізом, враховуючи вищесказане оцінювач може дозволити стверджувати, що корисність даного об'єкта полягає в завершенні його будівництва з наступною експлуатацією чи реалізацією його в якості об'єкту комерційної нерухомості.

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

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

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

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

Поточне функціональне призначення об'єкта оцінки – об'єкт незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою.

Об'єкт розташований в периферійній частині міста, в зоні виробничо-складської забудови. За 700 м – магістральна вулиця містоформуючого значення з твердим покриттям. Ділова активність, інтенсивність пішохідного та автомобільного руху в даному мікрорайоні – досить жвава.

Дозволене законодавством використання об'єкта.

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

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

Фізично можливе використання об'єкта.

Шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою за визначенням оцінювача має 50% ступені готовності, наявні основні несучі конструкції знаходяться в задовільному фізичному стані. Земельна ділянка (будівельний майданчик) має площу 1709,0 м², форму правильного багатокутника та характеризується рівнинним рельєфом. Інженерно-геологічні умови задовільні. Небезпечні природні явища не виявлені. Інженерні комунікації на ділянці відсутні, але є об'єктивні умови до їх підведення. Доступність об'єкта забезпечується завдяки вуличній мережі міста.

Висновок: фізичні характеристики об'єкта оцінки не накладають обмежень на можливість завершення будівництва і експлуатацію запроектованої шестиповерхової будівлі.

Економічно доцільне використання.

В результаті моніторингових досліджень ринку м. Суми було з'ясовано, що досить розвинутим сегментом ринку нерухомості – є ринок продажу різноманітної комерційної нерухомості, зокрема офісів, торгово-складської чи нерухомості сфери послуг. В даному населеному пункті мають місце випадки будівництва та реконструкції об'єктів зазначеного цільового призначення. Тобто інвестиційна привабливість комерційної нерухомості полягає в її затребуваності, обумовленій статусом населеного пункту (обласний центр), його виробничим та соціально-економічним потенціалом, демографічним рухом населення від вимираючих сіл та міст до обласного центру. Це говорить про економічну доцільність, з точки зору ринку, завершення будівництва і експлуатації саме комерційної нерухомості (торгово-складської, офісної), що має стриманий, але все ж таки попит.

Аналізуючи найбільш ефективне використання, треба зазначити, що об'єкт розташований в периферійній виробничій зоні, має задовільну транспортну доступність, можливість підключення основних інженерних комунікацій, Ділянка примикає до вже сформованих ділянок промислової забудови.

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

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

Визначаючи найбільш ефективне використання, Оцінювач приймав до уваги те, що місце розташування має певну інвестиційну привабливість: розташування в мікрорайоні з досить жвавою виробничою та бізнесовою активністю, доступність зупинок громадського транспорту, задовільна транспортна доступність.

Аналізуючи можливі варіанти та ефективність використання об'єкта оцінки з урахуванням його фізичних характеристик, прав власності, відсутність правових обтяжень та планувальних обмежень, приймаючи до уваги споживчі властивості об'єкта, ринковий попит, що склався в даному населеному пункті, Оцінювач приходить до висновку, що найкращим та найбільш ефективним використанням об'єкта ділянки - є його використання для завершення будівництва шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою здатної забезпечити максимальну корисність у вигляді оптового торгового закладу з офісами, що не суперечить її поточному функціональному призначенню.

Виходячи з вищесказаного в даному випадку оцінка об'єкта незавершеного будівництва шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою проводиться з урахування принципу найбільш ефективного використання, що співпадає із юридично-дозволеним проектним

призначенням об'єкта оцінки.

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

6.8. Аналіз ринку нерухомості регіону, ринку подібного майна

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

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

- ринок офісів;
- ринок торгівельної нерухомості;
- ринок складської нерухомості;
- ринок виробничої нерухомості;
- ринок нерухомості сфери послуг;
- ринок нерухомості громадського харчування;
- ринок житлової нерухомості.

Основними ціноутворюючими факторами є:

На офісному ринку – рівень престижності району розташування; стиль та якість оздоблення приміщення; площа об'єкту; наявність комунікацій і засобів зв'язку; зручність доступу з точки зору транспортних комунікацій та наявність місця для паркування автотранспорту; наявність окремого виходу; наявність сигналізації та охорони; наявність земельної ділянки.

Основні ціноутворюючі фактори, притаманні ринку офісів, істотно впливають і на сегменти **торгової нерухомості та нерухомості громадського харчування**. Однак для даних об'єктів головним фактором їхнього успішного функціонування є вигідне місце розташування, бо саме воно значною мірою визначає обсяг торгівельного обороту.

Основними ціноутворюючими факторами **складської та виробничої нерухомості** є – район розташування об'єкту; конструктивні особливості (матеріал стін, висота приміщення тощо); наявність транспортних комунікацій (в тому числі залізничних гілок); наявність та якість спеціального обладнання (навантажувально-розвантажувальні пристрої та ін.); наявність комунікацій та засобів зв'язку; наявність сигналізації та охорони; площа об'єкту; наявність та площа земельної ділянки.

Основні ціноутворюючі фактори на **нерухомість сфери послуг** обумовлюються видами діяльності, які здійснюються на даному об'єкті (салони краси, перукарні, майстерні по ремонту побутової техніки, СТО).

В даній роботі проводиться аналіз ринку нерухомості м. Суми та відповідного регіону.

Слід відмітити, що ринок нерухомості даного регіону досить розвинений, але інформаційні дані мають часто неофіційний характер. Вихідними даними для аналізу ринку нерухомості в регіоні послужили публікації місцевих періодичних видань, дані спеціалізованих електронних сайтів мережі «Інтернет», власна картотека, дані отримані в результаті опитування безпосередньо власників об'єктів нерухомості.

За результатами дослідження з'ясовано, що ринок нерухомості в м. Суми представлений в основному житловою нерухомістю, об'єктами комерційного, функціонального призначення, об'єктами виробничого та складського призначення, а також ринком земельних ділянок.

Об'єкти виробничої та складської нерухомості в основному пропонуються і продаються власниками, що придбали дані будівлі при проведенні процедури банкрутства чи звернення стягнення на майно боржника Державною виконавчою службою за ліквідаційними цінами. Характерна особливість даної нерухомості значні за розміром площі від 300 до 4000 м². Значна кількість об'єктів даної категорії продається під розбирання. Вартість продажу (пропозиція) становить від 150 до 2000 грн./м².

Як правило найвище значення вартості нерухомості відповідає об'єктам комерційного призначення (магазини, кафе, офісні приміщення та ін.). Ціни на даний вид нерухомості знаходяться в межах 1400 – 18000 грн./м² в залежності від місця розташування, фізичного стану та технічних характеристик об'єкта. Найбільш поширений діапазон показників цін пропозиції – від 3500 до 6000 грн./м². Також ціна пропозиції в значній мірі залежить від розміру об'єкта, при граничних розмірах об'єкта ≥ 1500 м² ціни пропозиції можуть відрізнятися, іноді, в 2-3 рази в порівнянні з об'єктами 100 – 200 м². Як правило, відмінності у вартості в залежності від цільового використання: офіс, магазин чи кафе не спостерігається, так як дана нерухомість здатна приносити дохід і розглядається покупцем лише з даної точки зору та є єдиною категорією – нерухомістю комерційного призначення. Як правило, на ціну об'єкта впливає його місцезнаходження, розмір, фізичний та технічний стан.

Під час моніторингу ринку об'єктів незавершеного будівництва складається стійке переконання про обмеженість даного сегменту. Ті незначні дані, що вдалося отримати із засобів масової інформації

свідчать про обмеженість попиту на подібні об'єкти, ціни пропозиції до продажу тривалий час не знаходять попиту, часто вартість об'єктів – є вартістю ліквідації, даних стосовно цін продажу об'єктів – бракує. Ринок об'єктів незавершеного житлового будівництва в Сумській області, в основному, представлений об'єктами, що продаються під розбирання. Їх ринкова вартість, як правило, залежить від виду та кількості будівельних матеріалів та конструктивних елементів, що вилучаються в результаті розбирання будівель і конструкцій і можуть бути використані повторно при будівництві чи ремонтах, а також від трудомісткості процесів демонтажу. В результаті дослідження вторинного ринку ОНБ регіонів України встановлено, що ціна пропозиції за подібні об'єкти коливається від 20 до 170 грн./м² загальної площі будівлі (споруди).

Ринок оренди нерухомості складається із двох частин: оренда комунального і державного нерухомого майна та оренда об'єктів інших форм власності. Як правило орендні ставки по комунальному майну, в силу специфіки їх розрахунку, дещо відрізняються від ринкових орендних ставок. Крім комунального майна в місті Суми здається певна кількість площ комерційного, виробничого та складського призначення, зокрема приватних комерційних закладів. Плата за оренду даних приміщень становить від 15 до 250 грн./м². Найвищі показники орендної плати сягають за приміщення сфери торгівлі та офіси в центральній частині міста, як правило це підготовлені, відремонтовані спеціалізовані приміщення торгових та офісних центрів. Середні ставки орендної плати коливаються від 50 до 100 грн./м². Орендні ставки по виробничій нерухомості знаходяться на рівні 15 – 40 грн./м².

Однією з важливих тенденцій останнього періоду є розвиток ревіталізації занедбаних промзон. Сьогодні спостерігаємо цікаву тенденцію скуповування старих заводів, цілих промзон з метою надання їм нового життя в комерційній сфері. Також важливим слід вважати зростання впливу айти та агросфери на ринок нерухомості. Зазначені сектори економіки, по суті, «утримують» ціни, тому що у цих компаній є валютні надходження, є розвиток, вони можуть дозволити собі розширення.

Підводячи підсумки аналізу ринкової ситуації, що склалася на регіональному ринку нерухомості слід зазначити:

Спад виробництва, фінансова та економічна криза в Україні призвели до зменшення ділової активності населення, банкрутства значної кількості підприємств, установ та організацій і, як наслідок - вивільнення певної кількості нерухомості різного цільового призначення, в тому числі і комерційної. Для оптимізації витрат по утриманню та обслуговуванню нерухомості власники майна знижують орендну плату, щоб залучити нових орендарів і зберегти інвестиційну привабливість своїх об'єктів.

В останній час, в силу негативних зовнішніх економічних чинників, особливого поживавлення на ринку, як житлової так і нежитлової нерухомості не спостерігається. Ціни на нерухомість в доларовому еквіваленті стабілізувалися, але рівень девальвації національної валюти та інфляційні процеси сприяли підвищенню рівня цін у національній валюті, що на ряду із падінням доходів та зубожіння основної маси населення, призводить до зниження попиту на окремі види нерухомості.

Дані обставини призводять до суттєвого зниження вартості об'єкта при укладенні договору купівлі-продажу. Відмінність цін пропозиції та цін реально укладених угод купівлі-продажу нерухомості знаходиться в межах 5-30%, тобто, майже завжди має місце знижка на уторгування. Об'єкти нерухомості купуються за ціну, яку готовий платити покупець, а не яку запрошує продавець. Тому, використовуючи занижені ціни, варто інвестувати у нерухомість, як вважають фахівці ринку нерухомості.

7. ВИБІР БАЗИ ОЦІНКИ ТА ОБГРУНТУВАННЯ МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ

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

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

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації.

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

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

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

Доходний методичний підхід в даній роботі не застосовувався, в силу невизначеності економічної ситуації в країні та відсутності вихідних даних щодо визначення перспективної доходності об'єкту.

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

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

В даному випадку об'єкт оцінки - об'єкт незавершеного будівництва - шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, яка обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України, що знаходиться за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, угода у зв'язку з якою проводиться оцінка не обтяжена відомими обмеженнями та обтяженнями і повністю відповідає поняттю – *ринкової вартості*.

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

8. РОЗРАХУНОК ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Припущення на підставі яких проводиться оцінка майна

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

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

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

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

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

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

$$В_{об.} = Вод. ан. \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Kп,$$

де

Воб. - вартість об'єкту оцінки;

Ван. - ціна пропонування об'єкта-порівняння;

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

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

Оцінювачем було проведено збір інформації та її статистична обробка по купівлі-продажу нежитлової подібної нерухомості в м. Суми. При зборі інформації по продажу або пропонуванню до продажу подібних об'єктів було використано дані по пропозиціях нерухомого майна, здатного

експлуатуватися в якості офісів, закладів торгівлі, що належить фізичним та юридичним особам. Отримані вихідні дані мають своє відображення на сайтах агентств нерухомості і заслуговують на довіру. Дана вибірка дуже різниться за вартістю за 1 кв.м. Але, слід наголосити, що ринок комерційної нерухомості великої площі, для створення бізнесу дуже неоднорідний.

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

Об'єкти-порівняння, що відібрані для порівняльного аналізу

Таблиця 3

№ об'єкта п/п	Назва об'єкта	Місце знаходження	Характеристика об'єктів-порівняння	Загальна площа житлового будинку, м ²	Дата продажу (пропозиції)	Ціна продажу, (пропозиції) грн.	Джерело інформації
1	Нежитлове приміщення бізнес, склад, офіс, магазин	м.Суми, вул.Перемоги, 2, селітебна зона, наближена до периферії	100 м до вул.Роменська. Вихід на 2 сторони будинку. Прибудова не опалюється. Санвузол. Опалення індивідуальне. Стан експлуатаційний.	234,0	Ринкова вартість, лютий 2020 року	1370535,0 грн. 5857,0 грн./м ² Пропозиція,	https://www.olx.ua т. 380 501 535635
2	Адміністративно-офісна 2-пов. будівля	м.Суми, вул.Тополянська, промислова зона, периферійна частина міста	2 поверхи. Стіни –цегла. Електропостачання, водопостачання, каналізація, автономне опалення, утеплення. Свіжий ремонт. Стан експлуатаційний.	225,0	Ринкова вартість, лютий 2020 року	1370535,0 грн. 6091,27 грн./м ² Пропозиція, можливість торгу	https://www.olx.ua т. 095 8633535
3	Приміщення вільного призначення	м.Суми, вул.Тополянська, промислова зона, периферійна частина міста	Стіни –цегла. Червона лінія. Великі вікна відкрите планування. Мається запасний вихід. Електропостачання 380 в, водопостачання, каналізація, санвузол. Стан експлуатаційний.	245,0	Ринкова вартість, лютий 2020 року	836026,0 грн. 3412,35 грн./м ² Пропозиція, можливість торгу	https://www.olx.ua т. 095 1791207
4	Адміністративно-побутовий корпус	м.Суми, вул.Погранічна, 8, промислова зона, периферійна частина міста	Діюче підприємство. Стіни –цегла. Електропостачання, водопостачання, каналізація, можливість продажу частинами. Стан експлуатаційний.	2430,0	Ринкова вартість, лютий 2020 року.	3346085,0 грн. 1377,0 грн./м ² Пропозиція, можливість торгу	https://www.olx.ua т.
5	Приміщення вільного призначення	м.Суми, вул.І.Харитоненка, селітебно-промислова зона, наближена до периферії частина міста	Стіни – цегла. Перша лінія. І пов. 444 м ² , підвал – 123м ² . Висота стелі 5м. Електропостачання, водопостачання, каналізація, санвузол, індивідуальне опалення. Вікна металопластикові. Стан потребує ремонту.	567,0	Ринкова вартість, лютий 2020 року	1707963,0 грн. 3012,3 грн./м ² Пропозиція, можливість торгу	https://www.olx.ua т. 095 5890066

Визначення коригуючих коефіцієнтів

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

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

K3 - Місцезнаходження. В даному випадку порівнювані об'єкти знаходяться в м. Суми, як безпосередньо в периферійній промисловій зоні, подібно до місцезнаходження об'єкта оцінки, так і в наближених до периферії частинах міста на межі виробничої та селітебної зонами, що дещо привабливіше. При визначенні поправочного коефіцієнта враховується віддаленість від центру міста.

Об'єкти порівняння №№2,3,4 мають, подібне місце розташування з об'єктом оцінки. $K3_{(2,3,4)} = 1,0$. об'єкти №№1,5 розташовані в селітебній та селітебно-промисловій зонах міста, їх місцеположення краще, $K3_{(1)} = 0,9$; $K3_{(5)} = 0,95$.

K4 - Інженерна забезпеченість. В даному випадку об'єкти, що співставляються, порівнюються по наявності інженерних комунікацій та їх вплив на рівень вартості об'єкта. Об'єкт оцінки, за умови завершення будівництва, має буди забезпечений необхідними інженерними мережами та комунікаціями, подібно до об'єктів порівняння №№1-5, $K4_{(1-5)} = 1,0$.

K5 - Фізичний стан. Стан в якому знаходиться об'єкт купівлі-продажу безпосередньо впливає на його ціну. Визначення даного коефіцієнта ґрунтується на співставленні загальних характеристик технічного та фізичного стану, доцільності чи необхідності проведення тієї чи іншої категорії ремонтних робіт порівнюваних об'єктів: об'єкт порівняння №2 та об'єкт оцінки за умови завершення будівництва припускається що будуть подібними $K5_{(2)} = 1,0$. Решта порівнюваних об'єктів мають експлуатаційний стан, як задовільний так і такий, що потребує значного ремонту (більш ранніх років будівництва), але відрізняється від щойно відремонтованого стану, їх накопичений знос сягає на рівні 20 -30%. Натомість знос відремонтованих чи нових збудованих об'єктів коливається від 5 до 10%. $K5_{(1,3,4)} = 1,1$; $K5_{(5)} = 1,2$.

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

Таблиця 4

Показники	Об'єкт оцінки	Об'єкти - порівняння				
		№1	№2	№3	№4	№5
	адміністративна будівля	приміщення багатofункціонального використання 1370535,0	адміністративна будівля 1370535,0	приміщення багатofункціонального використання 836026,0	адміністративна будівля 3346085,0	приміщення багатofункціонального використання 1707963,0
Ціна продажу (пропозиції), грн.		234,0	225,0	245,0	2430,0	567,0
Загальна площа, м ²	3450,5	5857,0	6091,27	3412,35	1377,0	3012,3
Ціна пропонування (продажу), грн./м ²		Ринкові. Ціна пропозиції, торг 0,95	Ринкові. Ціна пропозиції, торг 0,95	Ринкові. Ціна пропозиції, торг 0,95	Ринкові. Ціна пропозиції, торг 0,95	Ринкові. Ціна пропозиції, торг 0,95
Умови продажу		5564,1	5786,7	3241,7	1308,2	2861,7
Коригування, К1		лютий 2020 року	лютий 2020 року	лютий 2020 року	лютий 2020 року	лютий 2020 року
Скоригована ціна		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Місцезнаходження		5564,1	5786,7	3241,7	1308,2	2861,7
Коригування, К3		м. Суми, селітєвна зона, наближена до периферії	м. Суми, промислова зона, периферія	м. Суми, промислова зона, периферія	м. Суми, промислова зона, периферія	м. Суми, селітєвна зона, наближена до периферії
Скоригована ціна		0,9	1,0	1,0	1,0	0,95
Інженерна забезпеченість		5007,7	5786,7	3241,7	1308,2	2718,6
Коригування, К4		електропостачання, пiчне та газове опалення, газопостачання, водопостачання	електропостачання, пiчне та газове опалення, газопостачання, водопостачання	електропостачання, пiчне та газове опалення, газопостачання, водопостачання	електропостачання, пiчне та газове опалення, газопостачання, водопостачання	електропостачання, пiчне та газове опалення, газопостачання, водопостачання
Скоригована ціна		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Фізичний стан		5007,7	5786,7	3241,7	1308,2	2718,6
Коригування, К5		задовільний	свіжий ремонт	задовільний	задовільний	потребує ремонту
Скоригована ціна		1,1	1,0	1,1	1,1	1,2
Визначення вартості на основі медіани скоригованих значень		5508,5	5786,7	3565,9	1439,0	3262,3
				1439,0 3262,3 3565,9 5508,5 5786,7		

Як видно з розрахунків приведені значення вартості одиничного показника об'єктів-порівняння знаходяться в діапазоні **1439,0 – 5786,7 грн./м²**. Значна відмінність крайніх значень цінового ряду зумовлена неоднорідністю та незбалансованістю ринку подібних об'єктів нерухомості, що потребують перепрофілювань та реконструкції, а також невизначеністю економічної, соціально-політичної та демографічної ситуацією в країні і Сумській області, зокрема.

В даному випадку оцінювач вважає за доцільне, визначити остаточне значення вартості об'єкта, як медіанного скоригованих значень, тобто **3565,9 грн./м²**.

Прийняте за остаточне медіанне значення величин вартостей за 1 кв.м площі відповідає вимогам абзацу 7 пункту 20 НС №2. Всі об'єкти порівняння не є повними аналогами об'єкту оцінки, однаково пройшли коригування за тим чи іншим показником і однаково вплинули на отримане значення.

За даних умов, земельна ділянка для оцінюваного об'єкта, відповідно земельного законодавства, може набуватися за спрощеною процедурою, шляхом викупу чи надання в оренду.

Таким чином, ринкова вартість об'єкта оцінки, за умови завершення будівництва, склала:

$$В_{об.} = 3565,9 \times 3450,5 = 12\,304\,138,0 \text{ (грн.)} \approx 12\,304\,140,0 \text{ (грн.)}$$

Отже:

Ринкова вартість об'єкта незавершеного будівництва - шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м.Суми, вул.Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України, за умови завершення будівництва (100% будівельної готовності), станом на дату оцінки, за порівняльним підходом заокруглено склала:

12 304 140,0

(Дванадцять мільйонів триста чотири тисячі сто сорок) гривень

8.2. Розрахунок відновної вартості (вартості заміщення) адміністративної будівлі, за умови завершення будівництва та витрат на завершення будівництва

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

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

В даному випадку відсутності будь-якої проектно-кошторисної документації на оцінюваний об'єкт, повна кошторисна вартість об'єкту визначається із застосуванням укрупнених кошторисних норм і прейскурантів, зокрема даних Збірника укрупнених показників відновної вартості житлових, громадських, комунальних будівель і будівель побутового обслуговування для переоцінки основних фондів установ та організацій, що обліковуються на державному бюджеті №4, табл. 54а, «Адміністративні будівлі цегляні шести-семи поверхові», група капітальності – I та табл. 50и «Адміністративні будівлі цегляні двоповерхові»).

В даному випадку вартість відтворення (заміщення) шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою та підвалом (відновна вартість будівлі) при 100% готовності, станом на 01.01.2020р. визначається сумарно по вартості складових за формулою:

$$B_v = B_{v1969} \times K_{2020} \times K_p \times V, \text{ де:}$$

B_v	Вартість заміщення об'єкту нерухомості в цінах, на дату оцінки, грн. (розрахунково)	Таблиця 5
$B_{v1969}(A-6) = 31,8$	Вартість відтворення конструктивних елементів і видів робіт за розрахунком на відповідну одиницю виміру по шестиповерховій адмінбудівлі (A-6) в цінах станом на 1969 рік, крб. (УПВВ №4, табл. 54а)	
$B_{v1969}(A^1-2) = 20,2$	Вартість відтворення конструктивних елементів і видів робіт за розрахунком на відповідну одиницю виміру по двоповерховій прибудові (A ¹ -2) в цінах станом на 1969 рік, крб. (УПВВ №4, табл. 50и)	
$K_{2020} = 62,01$	Коефіцієнт переведу з цін 1969 р. в ціни 2020 (станом на 01.01.2019); ($K_{2020} = K_1 \times K_2 \times K_3$).	
$K_1 = 1,17$	Коефіцієнт переведу з цін 1969р. в ціни 1984-1991 р. «Інші галузі господарства»; (Постанова Держбуду СРСР від 11.05.1983р. №94)	
$K_2 = 1,03$	Територіальний коефіцієнт для Сумської області, (Постанова Держбуду СРСР від 11.05.1983р. №94)	

$K_3 = 51,46$	Ринковий коефіцієнт подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт на території України - коефіцієнт переведення з цін 1983р. в ціни 2020р. (індекси зміни вартості будівельних робіт на 01.01.2019 визначені на рівні, встановленому на 01 жовтня 2018 року - лист Мінрегіону від 15.01.2019 відповідно до визначених показників станом на 01.10.2018 - лист Мінрегіону від 17.10.2018 №7/15.3/10900-18. На поточну дату – дату оцінки новий коефіцієнт подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт не визначений)
$V_{(A-6)} = 11050,0$	Будівельний об'єм складової об'єкту оцінки (шестиповерхової адміністративної будівлі (А-6), м ³ , (п. 6.3. Звіту).
$V_{(A-2)} = 4400,0$	Будівельний об'єм складової об'єкту оцінки (двоповерхової добудови (А ¹ -2), м ³ , (п. 6.3. Звіту).
$V_{(підвалу)} = 1254,0$	Будівельний об'єм складової об'єкту оцінки (підвалу будівлі (пд.), м ³ , (п. 6.3. Звіту).
$K_p = 0,76$	Регіональний коефіцієнт, що визначається на основі співставлення показника опосередкованої вартості житла в Україні в цілому встановленого Мінрегіоном України станом на 01.01.2020 р. та ціни пропозиції квартир в новобудовах м. Суми (п.6.8). В нашому випадку $K_p = 9500:12572 = 0,76$, де: 12572 і 9500 – показники опосередкованої вартості по Україні та усереднена ціна пропозиції від забудовників на дату оцінки в грн./м ² загальної площі квартир
$K_{цв} = 0,8$	Коефіцієнт коригування відновної вартості для підвалу. (Загальна частина до збірників УПВВ, затверджена Державним комітетом Ради Міністрів СРСР у справах будівництва 13.08.1971р.
$K_{гот}(A-6, A^1-2) = 0,50$	Коефіцієнт будівельної готовності об'єкту, визначений виходячи з кошторисної вартості фактично виконаних будівельно-монтажних робіт, на основі їх огляду та обмірів в натурі або виконавчої документації (табл. 2 п. 6.4 звіту).
$K_k = 1-(6,75:100) = 0,93$	Коефіцієнт приведення відновної вартості двоповерхової прибудови за конструктивними особливостями, розрахунково, відповідно до питомої ваги наявних конструктивів т.50а УПВВ№4 (25% стін (пит.показн.-18) та фундаментів (пит.показн.-9) спільні з основною будівлею) (УПВВ №4, табл. 50и, «питома вага конструктивних елементів») $9 * 0,25 + 18 * 0,25 = 6,75$

Отже:

Відновна вартість (вартість заміщення) завершеного будівництва шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою та підвалом без врахування податку на додану вартість – B_1 станом на 29.02.2020 р. становить:

$B_1 = B_{1969} \times K_{2020} \times K_p \times V$
$B_1 = (31,8 \times 62,01 \times 0,76 \times 11050 + 20,2 \times 62,01 \times 0,76 \times 4400 \times 0,93 + 20,2 \times 62,01 \times 0,76 \times 0,8 \times 1254) = 21410683,22 \approx 21410680,0 \text{ (грн.)}$

Визначаємо ступінь будівельної готовності (п.6.4) у вартісному показнику - шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою та підвалом (А-6, А¹-2, пд.) – 50 %

$B_{50} = B_1 \times K_{гот}$
$B_{50} = 21410680,0 \times 50\% \approx 10705340,0 \text{ (грн.)}$

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

$B_{60} = B_1 - B_{50}$
$B_{60} = 21410680,0 - 10705340,0 \approx 10705340,00 \text{ (грн.)}$

Таким чином, ринкову вартість об'єкту незавершеного будівництва можна визначити як різницю між ринковою вартістю об'єкта за умови 100% завершення будівництва та вартістю необхідних будівельних робіт по завершенню будівництва. Враховуючи вищевикладене, ринкова вартість об'єкта незавершеного будівництва шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою складала:

$$12\,304\,140,0 - 10\,705\,340,0 \approx 1\,598\,800,0 \text{ (грн.)}$$

Таким чином, ринкова вартість об'єкта незавершеного будівництва – шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України, без врахування ПДВ склала:

1 598 800,00

(Один мільйон п'ятсот дев'яносто вісім тисяч вісімсот) гривень 00 копійок.

9. ВИЗНАЧЕННЯ ПІДСУМКОВОГО ЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ, ІНТЕРПРЕТАЦІЯ РЕЗУЛЬТАТІВ

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

Відповідно до договору про надання послуг з оцінки об'єкта приватизації від 30.03.2020 №94-ПР, укладеного між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (Замовник) та Суб'єктом оціночної діяльності фізичною особою-підприємцем Бондаренком Віктором Івановичем (Виконавець) проведена оцінка *об'єкта незавершеного будівництва – шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України.*

Мета оцінки – приватизація шляхом продажу на аукціоні. *Форма власності* – державна власність. *База оцінки* – ринкова. *Вид вартості* – ринкова вартість. *Найбільш ефективне використання об'єкта оцінки* – добудова під проектне призначення.

Дохідний методичний підхід, за певними обґрунтуваннями, наведеними вище, в даній роботі не застосовувався. Серед всіх відомих методичних підходів оцінки застосування порівняльного підходу приводить до результату, що є найбільш безпосереднім показником ринкової вартості. Розрахунки вартості об'єкта оцінки за порівняльним підходом базуються на аналізі даних по пропозиції об'єктів до продажу, які схожі за функціональним призначенням, але відрізняються за фізичним та технічним станом, територіальними економічними умовами місцезнаходження. Інформація, використана при застосуванні порівняльного підходу, має офіційне підтвердження та відображає ціни пропозиції до продажу нежитлової комерційної нерухомості.

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

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

Ринкова вартість, за умови 100 % завершення будівництва, *шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою – 12 304 140 грн.*

Вартість заміщення (відтворення) *шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою – 21 410 680 грн.*

Вартість робіт по завершенню будівництва об'єкта оцінки визначена з урахуванням ступеня готовності його складових, як частка відновної вартості (вартості заміщення) будівництва відсутніх конструктивних елементів та будівельних конструкцій *шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою – 10 705 340 грн.*

Як бачимо, в силу нестабільності економічної ситуації в країні вартість будівництва значно перевищує вартість продажу об'єктів нерухомості на вторинному ринку. Приймаючи до уваги той факт, що потенційний покупець об'єкта незавершеного будівництва не заплатить суму вищу ніж вартість аналогічного за своїми характеристиками об'єкта на вторинному ринку, з урахуванням капіталовкладень в завершення будівництва та приведення об'єкта в експлуатаційний стан, оцінювач, користуючись принципом розумної обережності, припускає, що саме ринкова вартість завершеного на 100% будівництва *шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою*, розрахована порівняльним методичним підходом, зменшена на вартість витрат на завершення будівництва і є ринковою вартістю, а з урахуванням того, що об'єкт оцінки приватизується шляхом продажу на аукціоні, може слугувати його початковою вартістю.

Таким чином:

Ринкова вартість об'єкта незавершеного будівництва – *шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України без врахування ПДВ, склала:*

1 598 800,00

(Один мільйон п'ятсот дев'яносто вісім тисяч вісімсот) гривень 00 копійок.

Оцінювач:

Суб'єкт оціночної діяльності
Фізична особа-підприємець
М.П.



В.І. Бондаренко

В.І. Бондаренко

ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Оцінка Об'єкта оцінки виконана на підставі Договору про надання послуг з оцінки об'єкта приватизації від 30.03.2020 №94-ПР, укладеного між Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях (Замовник) та Суб'єктом оціночної діяльності фізичною особою-підприємцем Бондаренком Віктором Івановичем (Виконавець).

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

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

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

Також слід відмітити, що:

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

Оцінювач:



ДОДАТКИ

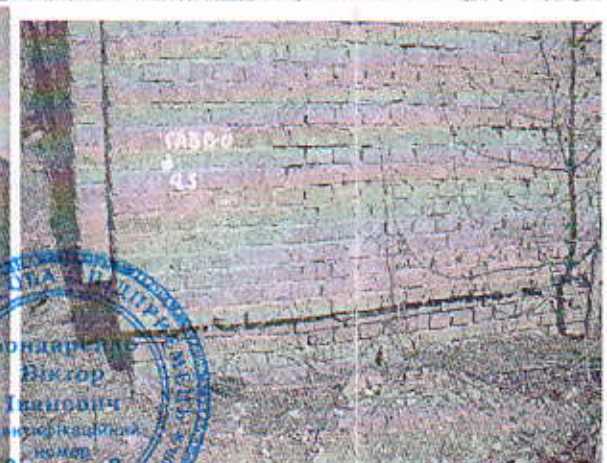
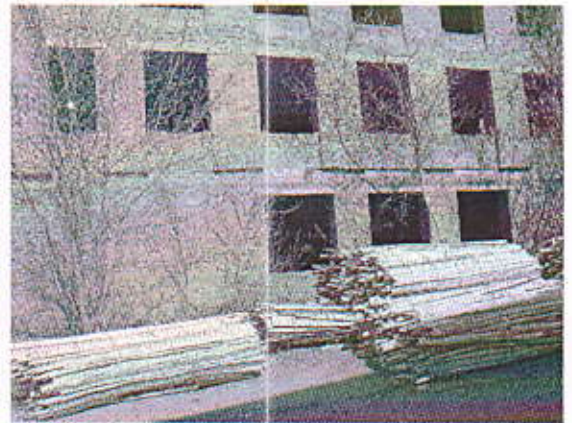
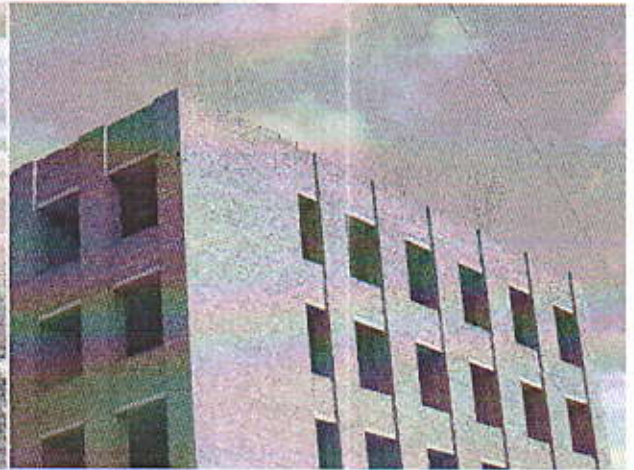
Ситуаційний план
місця розташування об'єкта оцінки в межах м. Суми



Місце розташування об'єкта оцінки - об'єкта незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України



Загальний вигляд об'єкта оцінки незавершеного будівництва – шести поверхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України



Загальний вигляд об'єкта оцінки незавершеного будівництва – шести поверхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України



Загальний вигляд об'єкта оцінки незавершеного будівництва – шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, що обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України



ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права

Індексовий номер витягу: 180093633
Дата, час формування: 06.09.2019 14:47:52
Витяг сформовано: Зеленський Володимир Сергійович, Степківська сільська рада Сумського району, Сумська обл.
Підстава формування витягу: заява з реєстраційним номером: 35760413, дата і час реєстрації заяви: 04.09.2019 16:50:04, заявник: Держава, в особі фонду державного майна України, Волощенко Сергій Володимирович (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1908862459101
Об'єкт нерухомого майна: громадський будинок, об'єкт житлової нерухомості: Так
Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 3450,5, Опис: Адміністративна будівля - А-6, Прибудова - А1-2; Підвал - п.д.
Адреса: Сумська обл., м. Сума, вулиця Бережівська, будинок

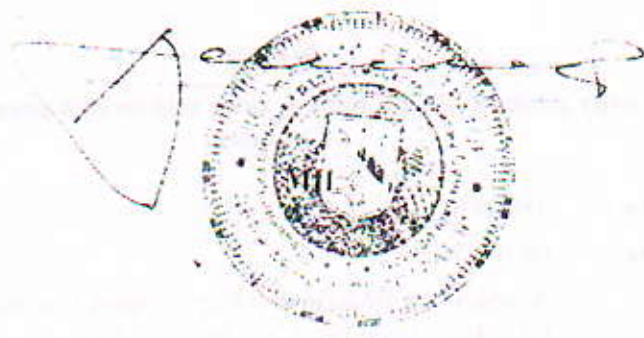
Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 33114348

Дата, час державної реєстрації: 04.09.2019 16:50:04
Державний реєстратор: Зеленський Володимир Сергійович, Степківська сільська рада Сумського району, Сумська обл.
Підстава вчинення іншого речового права: наказ, серія та номер: 533, виданий 20.04.2018, на виконання: Фонд державного майна України; наказ, серія та номер: 147, виданий 27.03.2018, видавник: Фонд державного майна України
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обмежень (з відкриттям розділу), індексний номер: 48561229 від 06.09.2019 14:37:40, Зеленський Володимир Сергійович, Степківська сільська рада Сумського району, Сумська обл.
Вид іншого речового права: право оперативного управління
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Власник: Держава, в особі фонду державного майна України, причина відсутності РНОКПП: інша причина відсутності коду, країна громадянства: Україна
Управитель: Адміністрація державної прикордонної служби, код ЄДРНОУ: 00034039, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права: В оперативному управлінні перебуває громадський будинок з 2-поверховою прибудовою.
Витяг сформував: Зеленський В.С.



Thanks





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

НАКАЗ

28.12.2019

Київ

№ 1544

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

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

НАКАЗУЮ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Контроль за виконанням цього наказу залишаю за собою.

Голова Фонду



Дмитро СЕННИЧЕНКО

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

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

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

Регіональне відділення Фонду по Полтавській та Сумській областях

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



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

НАКАЗ

29.02.2020

м. Полтава

№ 274

Про проведення інвентаризації
об'єкта малої приватизації

Керуючись нормами Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна», відповідно до вимог Методики оцінки майна, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1891 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 20 лютого 2019 року № 224), на виконання наказу Фонду державного майна України від 28.12.2019 № 1574 "Про затвердження переліків об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації в 2020 році", враховуючи звернення Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України (лист від 17.02.2020 № 72/1181),

НАКАЗУЮ:

1. Визначити 29.02.2020 датою інвентаризації об'єкта незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, за адресою: Сумська область, м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, який перебуває на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України (код ЄДРПОУ 1432193).

2. Створити інвентаризаційну комісію у складі:

Голова комісії: Завгородній Артем – заступник начальника з матеріального та технічного забезпечення Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України.

Члени комісії: Соколов Євген – головний бухгалтер – начальник фінансово-економічного відділу бухгалтерської служби Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України;

Волющенко Сергій – старший офіцер сектору капітального будівництва Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України.

3. Комісії провести інвентаризацію об'єкта незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, за адресою: Сумська область, м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, станом на 29.02.2020.

Зведений акт інвентаризації надати на затвердження до регіонального відділення в термін до 15.03.2020.

4. Визначити 29.02.2020 датою оцінки об'єкта приватизації.

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

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

Начальник

Вадим ДРОБИТЬКО

АКТ

обстеження будівельного майданчика і технічного стану

Об'єкт незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, за адресою: Сумська область, м. Суми, вул. Березовий Гай, 9

складено " 05 " березня 2020 року

м. Суми

Комісія Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України, створена наказом Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях від 27.02.2020 № 274 "Про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації", у складі:

голова комісії: ЗАВГОРОДНІЙ Артем - заступник начальника з матеріального та технічного забезпечення Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України.

члени комісії: СОКОЛОВ Євген – головний бухгалтер - начальник фінансово-економічного відділу (бухгалтерської служби) Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України;

ВОЛОЩЕНКО Сергій – старший офіцер сектору капітального будівництва Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України,

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

Об'єктом огляду виступає об'єкт незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, який перебуває в управлінні Державної прикордонної служби України та обліковується на балансі Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України. Наказом Фонду державного майна України "Про затвердження переліків об'єктів малої приватизації, що підлягають приватизації в 2020 році" від 28.12.2018 №1574 до Переліку об'єктів незавершеного будівництва, законсервованих об'єктів, приватизацію яких розпочато в 2018 році включено об'єкт незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9.

На виконання вищезазначеного наказу Регіональним відділенням Фонду державного майна України по Сумській області прийнято рішення про приватизацію об'єкта незавершеного будівництва - шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, на аукціоні без умов, наказом від 24.04.2018 № 160 (із змінами).

Об'єкт приватизації представляє собою незавершене будівництво громадського будинку загальною площею приміщень 3450,5 кв.м., площа забудови об'єкта складає 924 кв.м.

До складу об'єкта входять наступні споруди:

1. Шестиповерхова адміністративна будівля – площа основи 523,7 кв.м., висота 21,1м. На об'єкті виконано будівельно-монтажні роботи, а саме: підземна частина - залізобетонні блоки стін підвалу та фундаменту; наземні конструктивні елементи забудови представлені цегляними стінами та перегородками; залізобетонними плитами перекриття, та покриттям із рулонних матеріалів; залізобетонними сходовими маршами та площадками. Інженерні мережі, вікна, двері – відсутні. При обстеженні будівельного майданчику спостерігається частковий демонтаж стін та перекриття покрівлі залу, сходових маршів. На

залізобетонних дверних і віконних перемичках наявні тріщини, відслідковується руйнування структури цегляної кладки стін, це зумовлено в результаті сезонних перепадів температур та проникненням води до швів. На верхній частині цегляної кладки спостерігається крихкість та випадіння цегли, вивітрювання розчину зі швів. На даху наявна рослинність.

2. Двоповерхова прибудова - площа основи 400 кв.м., висота 11 м. Конструктивні елементи будівлі виконані з залізобетонних блоків стін підвалу та фундаменту, цегляних стін та перегородок, залізобетонних плит перекриття та покриттям із рулонних матеріалів, бетонної підлоги. При візуальному обстеженні встановлено, що фундамент знаходиться в задовільному стані. Підлога захарашена будівельним сміттям. Впритул до забудови спостерігається зарості дерев та кущів.

Відсутність вимощення по периметру будівлі призводить до надмірного поглинання талих та стічних вод, що зменшує несучу здатність основи. Суцільна хаотична чагарникова рослинність негативно впливає на структуру та цілісність кладки.

Ступінь будівельної готовності об'єкта незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою складає 80%. Об'єкт не охороняється. Робота з консервації об'єкта не проводилась.

Об'єкт розташований на земельній ділянці загальною площею – 1709 кв.м. Земельна ділянка під об'єктом юридично не оформлена, її межі та розміри не визначені, кадастровий номер відсутній. Фасад будівлі виходить на вулицю Березовий Гай. З обох боків наявні проїзні дороги.

Будівельний майданчик розташований у периферійній промисловій зоні міста Суми та який межує з правої сторони з ДП "Сумське спеціалізоване управління №620" ЗАТ – фірми "Укргідроспецбуд", МП "Промислово - виробнича фірма "Фебост"; з лівої сторони з Сумським сектором ЗАТ "Науково-виробнича фірма "Укрспецмонтажпроект". Із задньої сторони об'єкт державної власності відокремлено дерев'яним парканом, яким визначено межі його розташування.

Голова комісії

Члени комісії



Артем ЗАВГОРОДНІЙ

Євген СОКОЛОВ

Сергій ВОЛОЩЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства фінансів України
17.06.2015 № 572

Східне регіональне управління ДПСУ

(установа)

Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 1 4 3 2 1 9 3 7

ІНВЕНТАРИЗАЦІЙНИЙ ОПИС

необоротних активів

(основні засоби, нематеріальні активи¹, інші необоротні матеріальні активи, капітальні інвестиції)

« 05 » 03 2020р.
(дата складання)

На підставі розпорядчого документа - наказу від « 27 » лютого 2020 року № 274 виконано зняття фактичних залишків основних засобів, нематеріальних активів, інших необоротних матеріальних активів, капітальних інвестицій (необхідне підкреслити), які обліковуються на субрахунку(ах) 1311212110020000 та зберігаються - ділянка відповідальності Східного регіонального управління ДПС України за адресою: Сумська область м. Суми, вул. Березовий Гай, 9

станом на « 29 » лютого 2020 р.

Розписка

До початку проведення інвентаризації всі видаткові та прибуткові документи на необоротні активи здано в бухгалтерську службу і всі необоротні активи, що надійшли на мою відповідальність, оприбутковано, а ті, що вибули, списано.

Матеріально відповідальна особа:

Начальник сектору капітального будівництва

(посада)

Сергій ВЕЧОРКІН

(ініціали, прізвище)

Інвентаризація: розпочата « 02 » березня 2020 р.,

закінчена « 05 » березня 2020 р.

¹ Для оформлення інвентаризації об'єктів права інтелектуальної власності у складі нематеріальних активів застосовується типова форма № НА-4 «Інвентаризаційний опис об'єктів права інтелектуальної власності у складі нематеріальних активів», затверджена наказом Міністерства фінансів України від 22 листопада 2004 року № 732, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 14 грудня 2004 року за № 1580/10179

При інвентаризації встановлено так:

При інвентаризації встановлено так:																
№ з/п	Найменування, стисла характеристика та призначення об'єкта	Рік випуску (будівництва) чи дата придбання (введення в експлуатацію) та виготовлювач	Номер			Один. вимір.	Фактична наявність		Відмітка про вибуття	За даними бухгалтерського обліку ³					Інші відомості	
			інвентарний/номенклатурний	заводський	паспорта		кількість	первісна (переоцінена)		кількість	первісна (переоцінена)	вартість	сума зносу (накопиченої амортизації)	балансова вартість		строк корисного використання
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1	Об'єкт незавершеного будівництва - шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, за адресою: Сумська область, м. Суми, вул. Березовий Гай, 9					грн.				1	671,00	0,00	671,00			
...																
Разом	X	X	X	X	X	X				1	671,00	0,00	671,00		X	

Разом за описом:

а) кількість порядкових номерів _____ (прописом)

б) загальна кількість одиниць (фактично) _____ (прописом)

в) вартість фактична _____ (прописом)

г) загальна кількість одиниць за даними бухгалтерського обліку ОДИН (прописом)

г) вартість за даними бухгалтерського обліку Шістсот сімдесят одна грн. 00 коп. (прописом)

Голова комісії: _____ (посада)

 (підпис)

Артем ЗАВГОРОДНІЙ
(ініціали, прізвище)

Члени комісії: _____ (посада)

 (підпис)

Євген СОКОЛОВ
(ініціали, прізвище)

 (підпис)

_____ (посада)

Сергій ВОЛОЩЕНКО
(ініціали, прізвище)

Усі цінності, пронумеровані в цьому інвентаризаційному описі з № _____ до № _____, перевірено комісією в натурі в моїй присутності та внесено в опис. У зв'язку з цим претензій до інвентаризаційної комісії не маю. Цінності, перелічені в описі, знаходяться на моєму відповідальному зберіганні.

Матеріально відповідальна особа:

« 05 » березня 2020 р. Начальник сектору капітального будівництва
(посада)

 (підпис)

Сергій ВЕЧОРКІН
(ініціали, прізвище)

Інформацію за даними бухгалтерського обліку вніс: Провідний інспектор ФЕВ (БС)
(посада)

 (підпис)

Олена БЕРЕЗНЮК
(ініціали, прізвище)

Вказані в цьому описі дані перевірів:

« ____ » _____ 20 ____ р. _____

(посада)

(підпис)

(ініціали, прізвище)

ДОВІДКА

щодо проведення аудиту витрат на будівництво

об'єкта незавершеного будівництва -

Об'єкт незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з
двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9,
балансоутримувач –

Східне регіональне управління Державної прикордонної служби України

складено " 05 " березня 2020 року

м. Суми

Комісія Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України, створена наказом Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях від 27.02.2020 №274 "Про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації", у складі:

голова комісії: ЗАВГОРОДНІЙ Артем - заступник начальника з матеріального та технічного забезпечення Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України;

члени комісії: СОКОЛОВ Євген – головний бухгалтер - начальник фінансово-економічного відділу (бухгалтерської служби) Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України;

ВОЛОЩЕНКО Сергій – старший офіцер сектору капітального будівництва Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України,

зазначає, що в зв'язку із відсутністю бюджетних коштів на проведення аудиторської перевірки, бухгалтерський облік витрат на будівництво об'єкта незавершеного будівництва - шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, за адресою: м. Суми, вул. Березовий Гай, 9, балансоутримувачем не проводився.

Голова комісії

Члени комісії





Артем ЗАВГОРОДНІЙ

Євген СОКОЛОВ

Сергій ВОЛОЩЕНКО

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

Об'єкт незавершеного будівництва – шестиповерхова адміністративна будівля з
двоповерховою прибудовою, за адресою: Сумська область, м. Суми, вул. Березовий Гай, 9

" 05 " березня 2020 року

Комісія Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України, створена наказом Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях від 27.02.2020 № 274 "Про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації", у складі:

Голова комісії: ЗАВГОРОДНІЙ Артем - заступник начальника з матеріального та технічного забезпечення Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України.

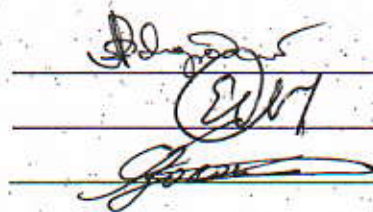
Члени комісії: СОКОЛОВ Євген – головний бухгалтер - начальник фінансово-економічного відділу (бухгалтерської служби) Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України;
ВОЛОЩЕНКО Сергій – старший офіцер сектору капітального будівництва Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України,

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

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

Голова комісії

Члени комісії



Артем ЗАВГОРОДНІЙ

Євген СОКОЛОВ

Сергій ВОЛОЩЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

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



Вадим ДРОБИТЬКО

2020 р.

ЗВЕДЕНИЙ АКТ
інвентаризації майна

складено " 05 " березня 2020 року

м. Суми

Комісія Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України, створена наказом Регіонального відділення Фонду державного майна України по Полтавській та Сумській областях від 27.02.2020 № 274 "Про проведення інвентаризації об'єкта малої приватизації", у складі:

Голова комісії: ЗАВГОРОДНІЙ Артем - заступник начальника з матеріального та технічного забезпечення Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України.

Члени комісії: СОКОЛОВ Євген – головний бухгалтер - начальник фінансово-економічного відділу (бухгалтерської служби) Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України;

ВОЛОЩЕНКО Сергій – старший офіцер сектору капітального будівництва Східного регіонального управління Державної прикордонної служби України,

склала цей акт про те, що під час інвентаризації розглянуто первинні матеріали повної інвентаризації станом на 29.02.2020, які узагальнено в таблиці:

Найменування	Інвентарний номер	Фактична наявність		За даними бухгалтерського обліку		Кількість сторінок типової форми
		кількість, одиниць	вартість, гривень	кількість, одиниць	вартість, гривень	
Об'єкт незавершеного будівництва - шестиповерхова адміністративна будівля з двоповерховою прибудовою, за адресою: Сумська область, м. Суми, вул. Березовий Гай, 9	-	1	671,00	-	671,00	3
Разом	-	1	-	-	-	3

Інвентаризаційною комісією встановлено нестачі (надлишки) на суму:

нематеріальні активи _____ немає _____

основні засоби _____ немає _____

капітальні інвестиції _____ немає _____

інші необоротні матеріальні активи _____ немає _____

запаси _____ немає _____

грошові кошти _____ немає _____

інші активи _____ немає _____

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

Голова комісії

Члени комісії





Артем ЗАВГОРОДНИЙ

Євген СОКОЛОВ

Сергій ВОЛОЩЕНКО

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ**Попков Сергій Анатолійович**

тел. 050-307-72-96 ; E-mail, popkov71@i.ua

Область	Сумська	Інвентаризаційна	
Район	Зарічний	справа №	420
		Реєстровий №	420

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок**6-поверхова адміністративна будівля з****2-поверховою прибудовою****№ 9 вулиця Березовий гаї****місто Суми**

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

Паспорт виготовлено за станом на**"24" 03 2016 р.****Виконав****Попков С.А.****Кваліфікаційний сертифікат Серія АЕ № 002519****Попков С.А.**

Звездный акт

м. Суми
Березовий гай

М. Суми
Березови

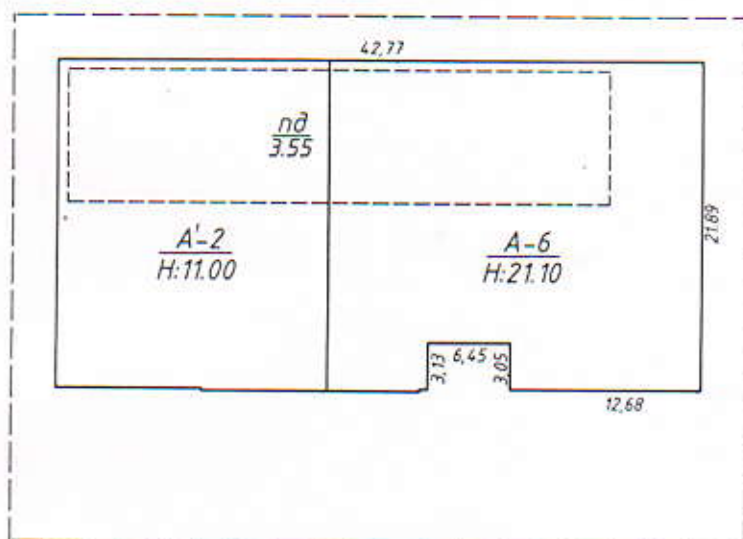
прізвище, ім'я, по батькові/

ГРОМАДСЬКОГО БУДИНКУ

вулиця Березовий гай будинок № 9

місто	Суми
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100

Машинаδ 1:500



Вул. Менжинського

[illegible]

Фізична особа-підприємець
Попков Сергій Анатолійович
Керівник суб'єкта господарювання
Виконав
Перевірюв 2401
Дата виготовлення "24 " 03

Область	<u>Сумська</u>
Місто	<u>м. Суми</u>
Район	<u>Зарічний</u>

будівля (проект, площа)
призначення будинку
рік побудови

Громадський

кількість поверхів

6

No. 9

1. Розрахунок вартості будинку

[illegible]

24.03.2016

Перепідає Полков С.А.
/підпис, прізвище/

Опис конструктивних елементів будинку, визначення питомої ваги, зносу тощо

Адреса Сумська обл. Зарічний р-н, м. Суми, вул. Березовий гай, буд. 9 рік побудови A-6
 Назва 6-поверхова адміністративна будівля з 2-поверховою прибудовою к-ль поверхів 6 літер
 Спосіб виконання робіт Громадський

№ з/п	Найменування конструктивних елементів	Опис конструктивних елементів об'єкта оцінки. Передумова щодо поправок відносно аналога та їх визначення	Опис технічного стану	Питома вага конструкт. елементів за аналогу %	Для оцінюваного об'єкта		скоригована питома вага, %	% зносу	Середній % зносу
					поправочний коефіцієнт (K)	питома вага після введення поправок, %			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменти та цоколь	Бетонні блоки							
2	Стіни	Цегляні							
3	Перегородки	Цегляні							
4	Перекрыття	З/бстонні плити							
5	Підлога	Бетон							
6	Дах і покрівля	Рулонне							
7	Вікна								
8	Двері								
9	Опалення								
10	Електрозабезпечення								
11	Сантехнустаткування						100%		
Усього:									



Виконав

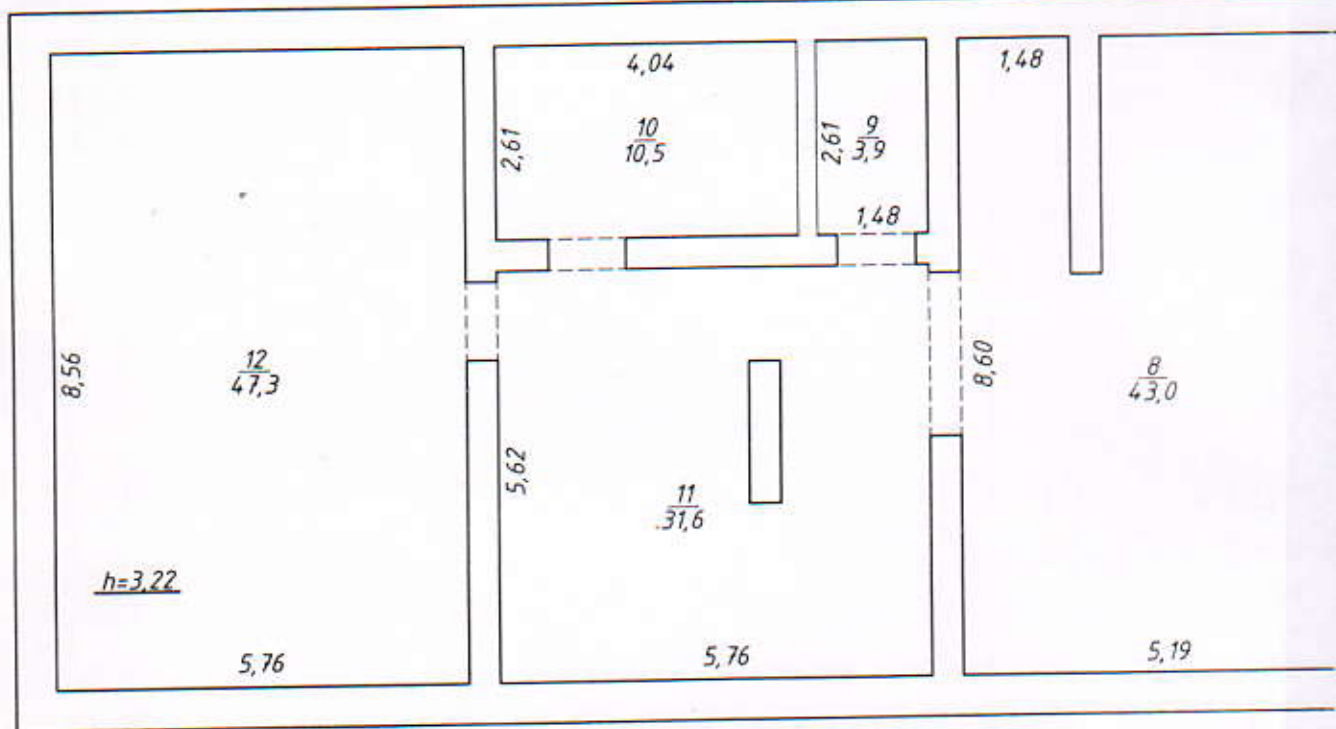
24.03.2016 р.

Перевірив

Полков С.А.

Полков С.А.
Ідентифікаційний код, прізвище

ПЛАН
поверхів громадського приміщення
6-поверхова адміністративна будівля
вулиця Березовий
місто Суми



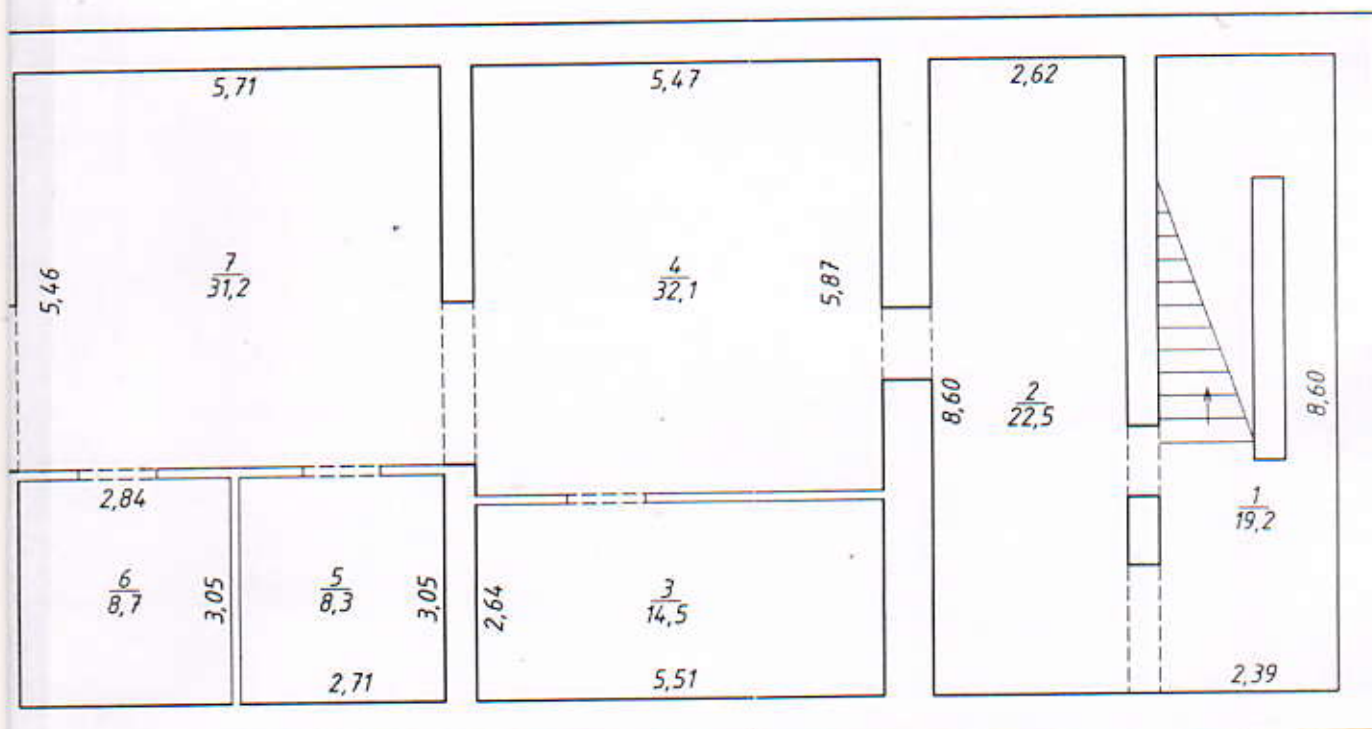
Масштаб 1:100

ого будинку
з 2-поверховою прибудовою

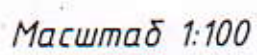
і № 9

літера "А-6"

поверх пд



Фізична особа-підприємець Полков Сергій Анатолійович	
Керівник об'єкта господарювання Інженер Викрабов	Полков Е.А. Анатолійович
Регістраційний Перевірювач Сергій Миколайович	Полков Е.А.
Дата виконання " 24 " 03 2016 р.	



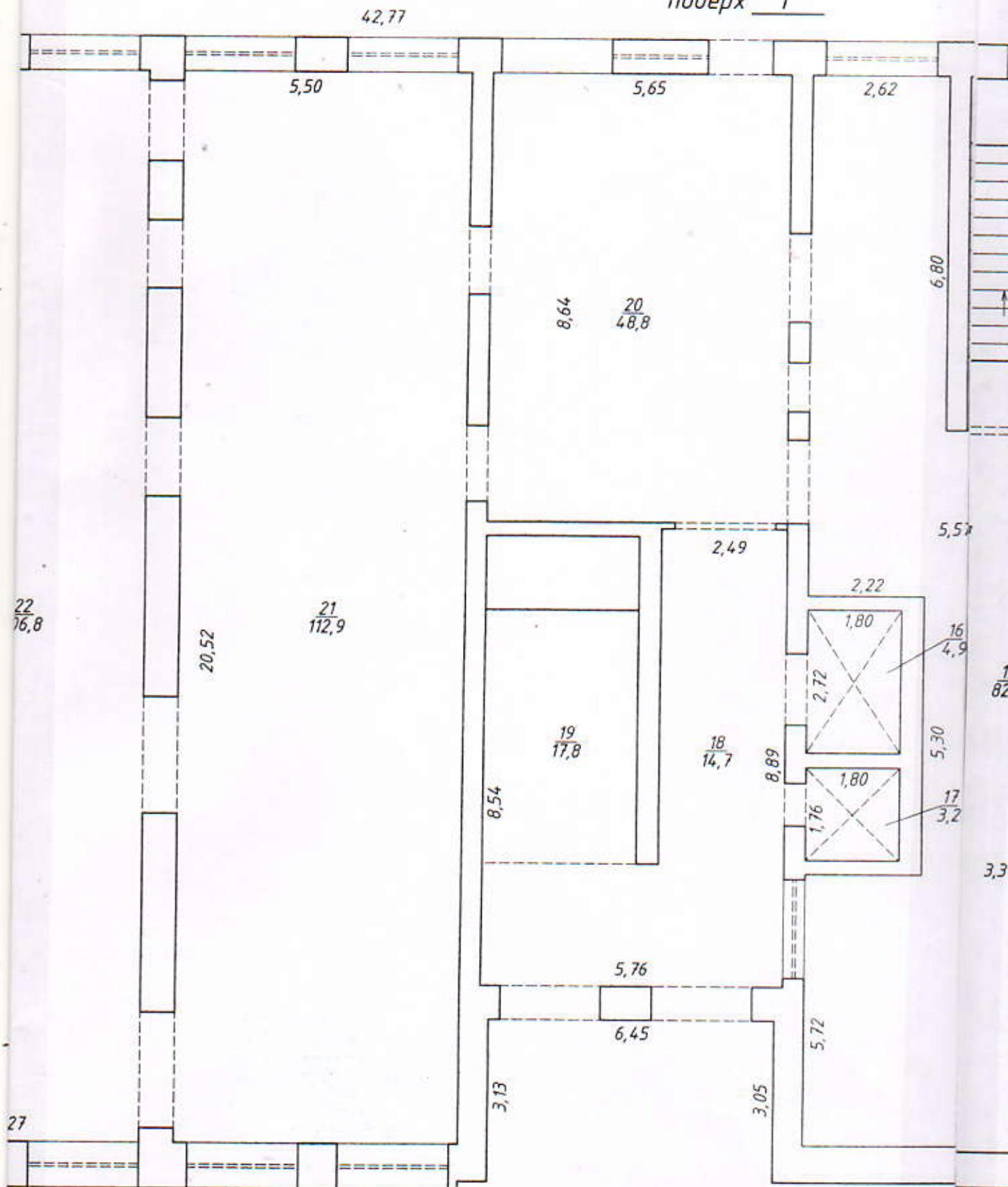
ПЛАН
поверхів громадського будинку
6-поверхова адміністративна будівля з 2-поверховою прибудовою

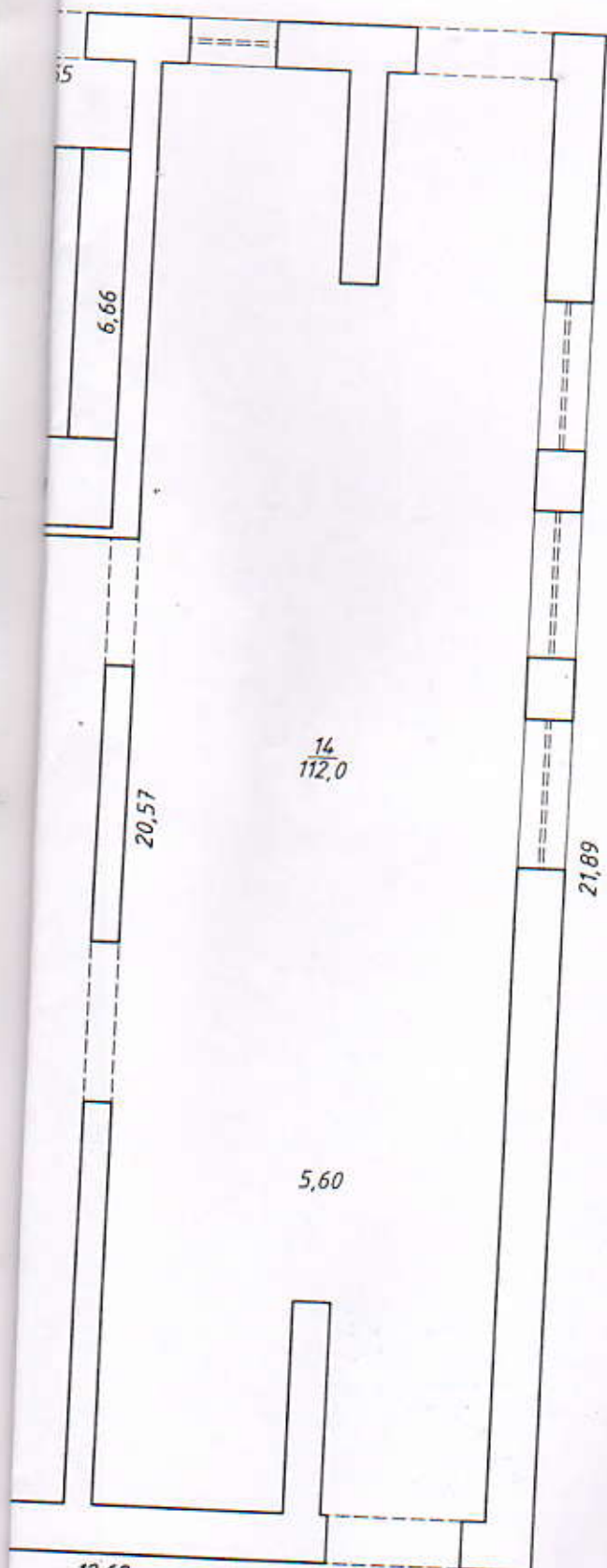
вулиця Березовий гай № 9

місто Суми

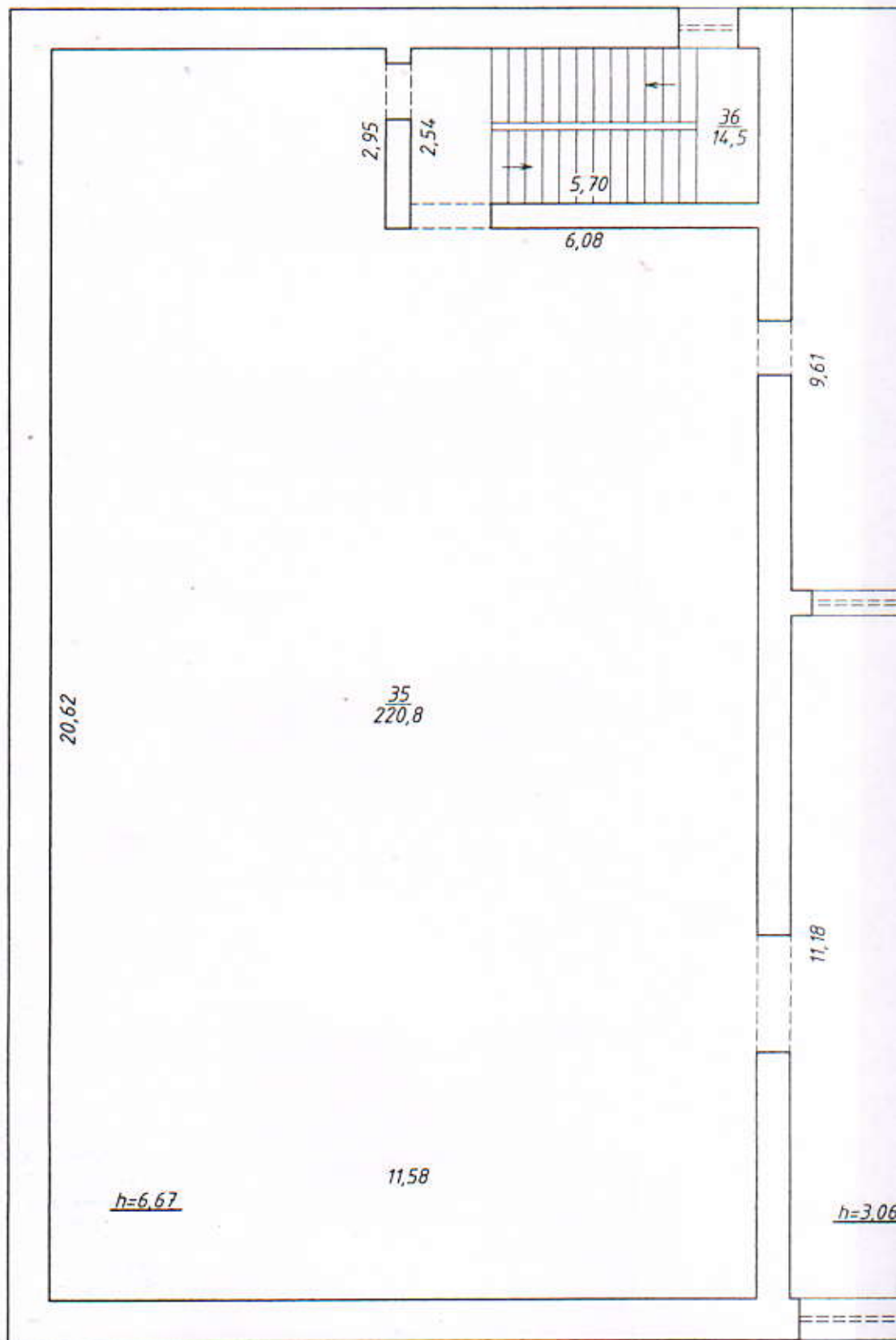
літера "А-6"

поверх 1





Фізична особа-підприємець	
Полков Сергій Анатолійович	
Кредитний суб'єкт	Полков С.А.
господарювання	Анатолійович
з інвентаризації	Полков С.А.
власного майна	Полков С.А.
Виконав	Полков С.А.
Перевірив	Полков С.А.
Дата виконання	" 24 " 03 2016 р.



Масштаб 1:100

ПЛАН
поверхів громадського будинку
6-поверхова адміністративна будівля з 2-поверховою прибудовою

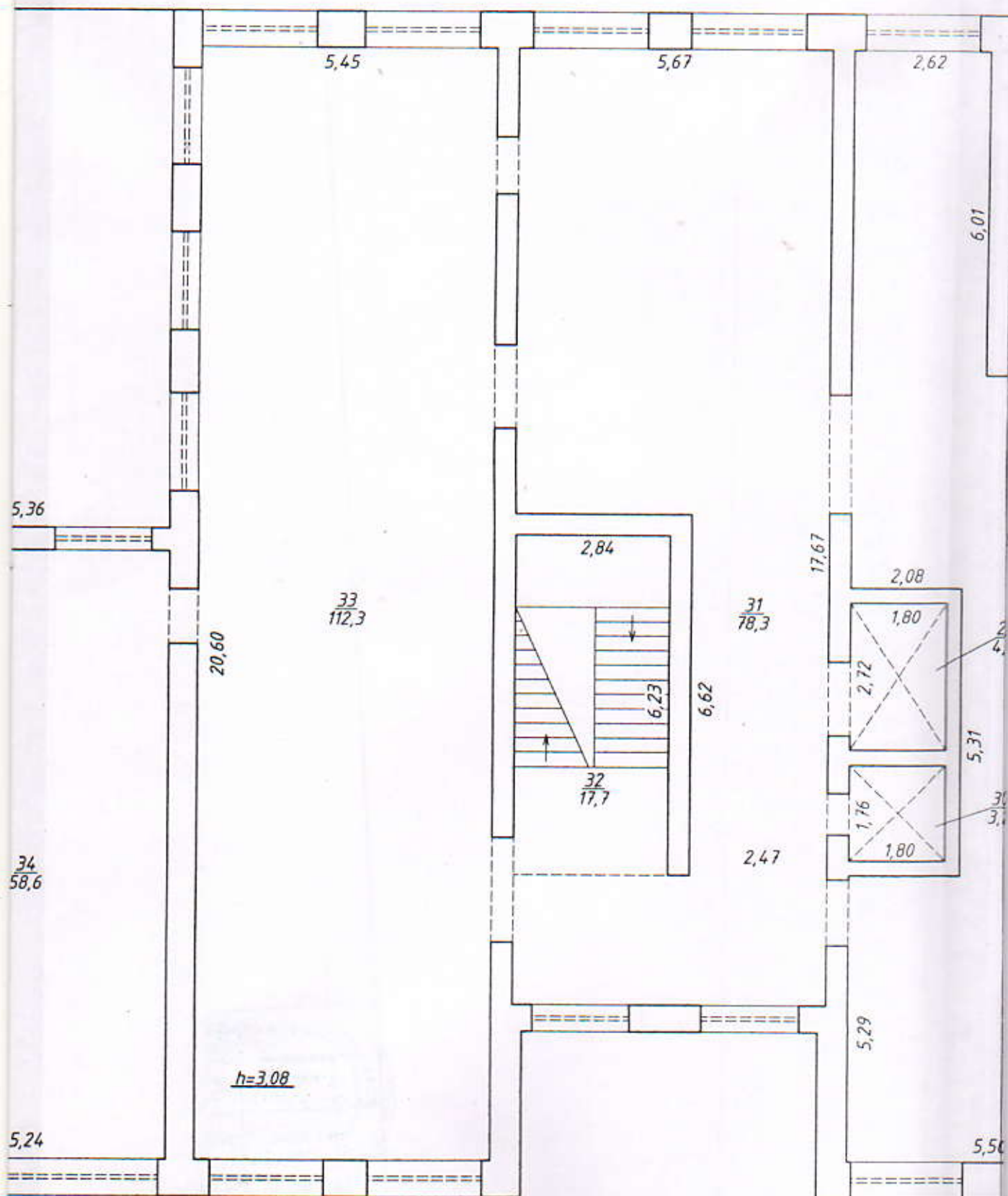
вулиця Березовий гаї

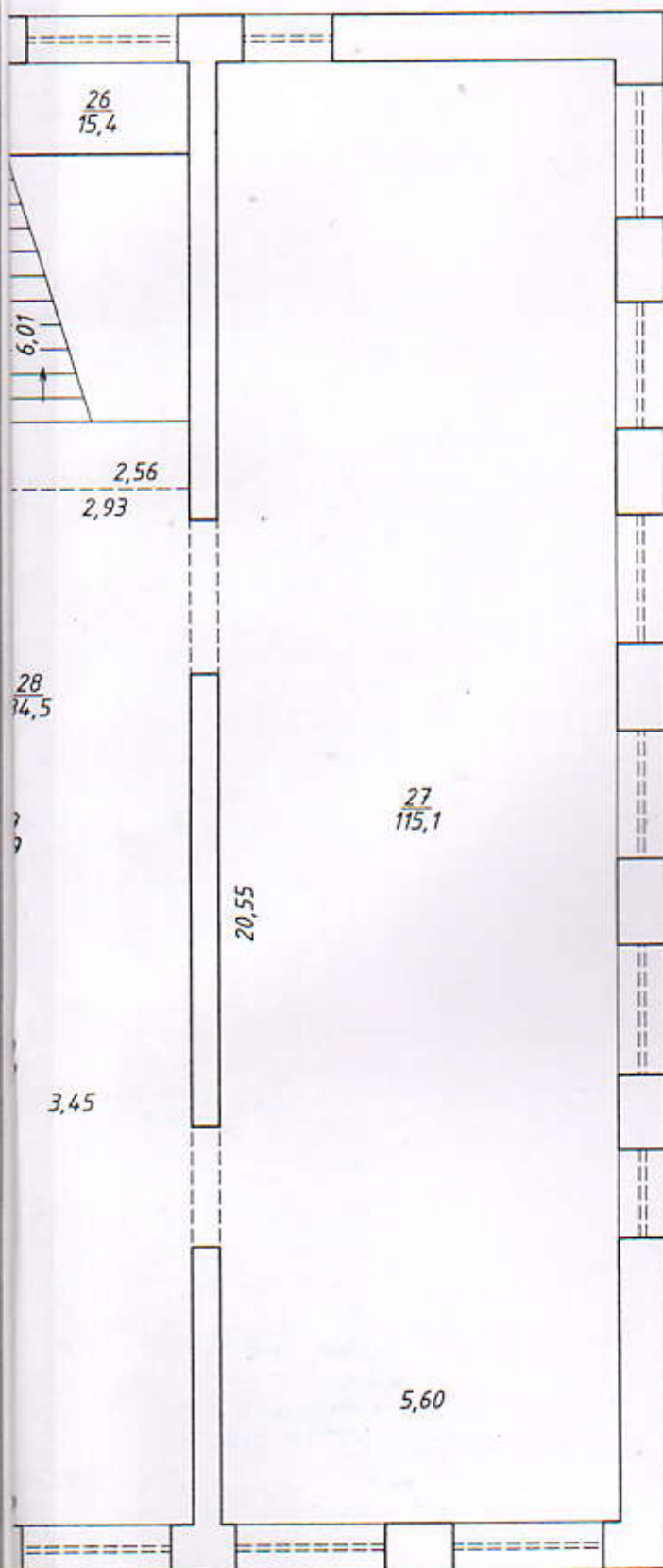
№ 9

місто Суми

літера "А-6"

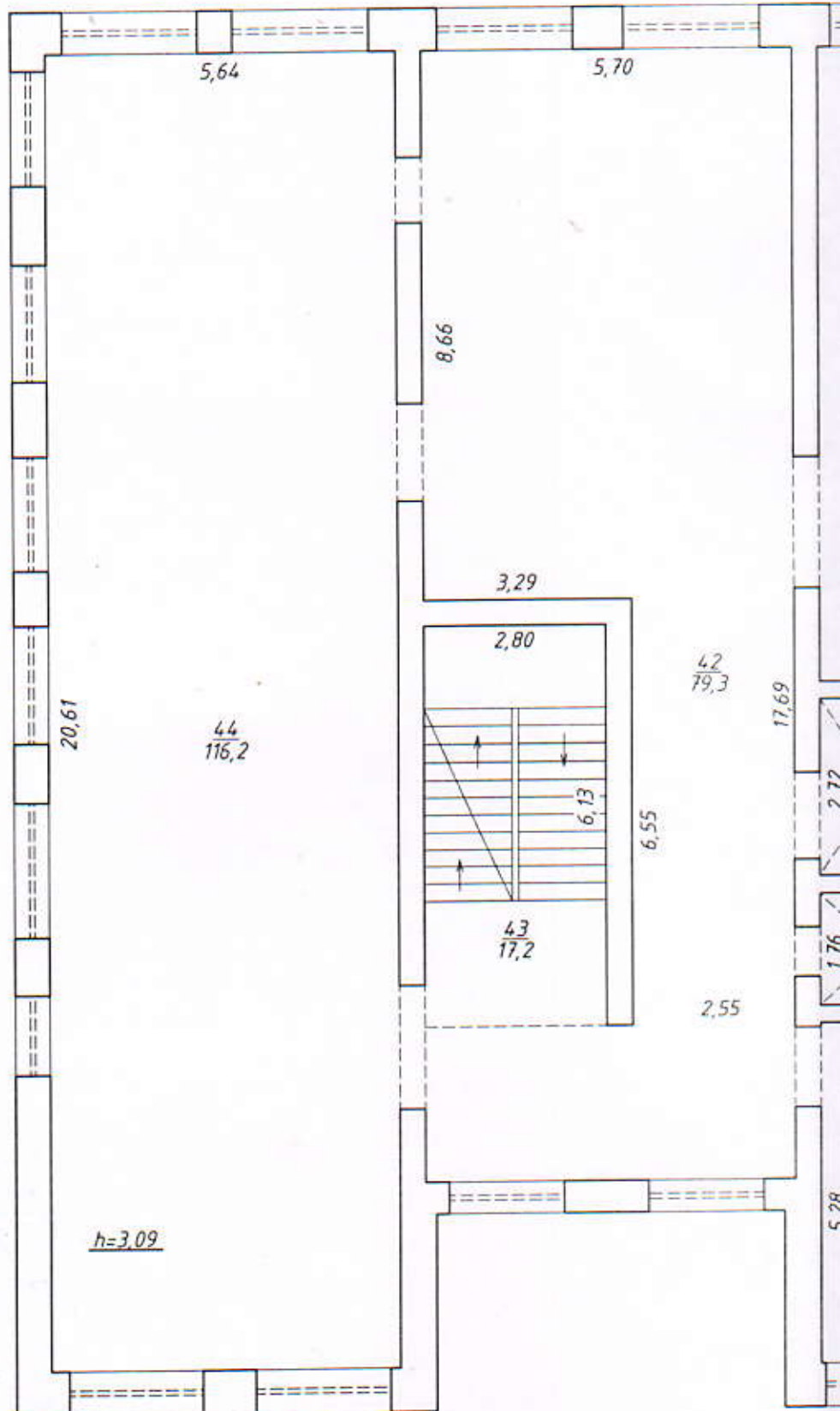
поверх II





Фізична особа-підприємець Попков Сергій Анатолійович	
Керівник об'єкта виробництва	Попков С.А. Анатолійович
Виконав	Попков С.А.
Перевірив	Попков С.А.
Дата виконання " 24 " 03 2016 р.	

ПЛА
поверхів громад
6-поверхова адміністративна буд
вулиця Березовий
місто Суми



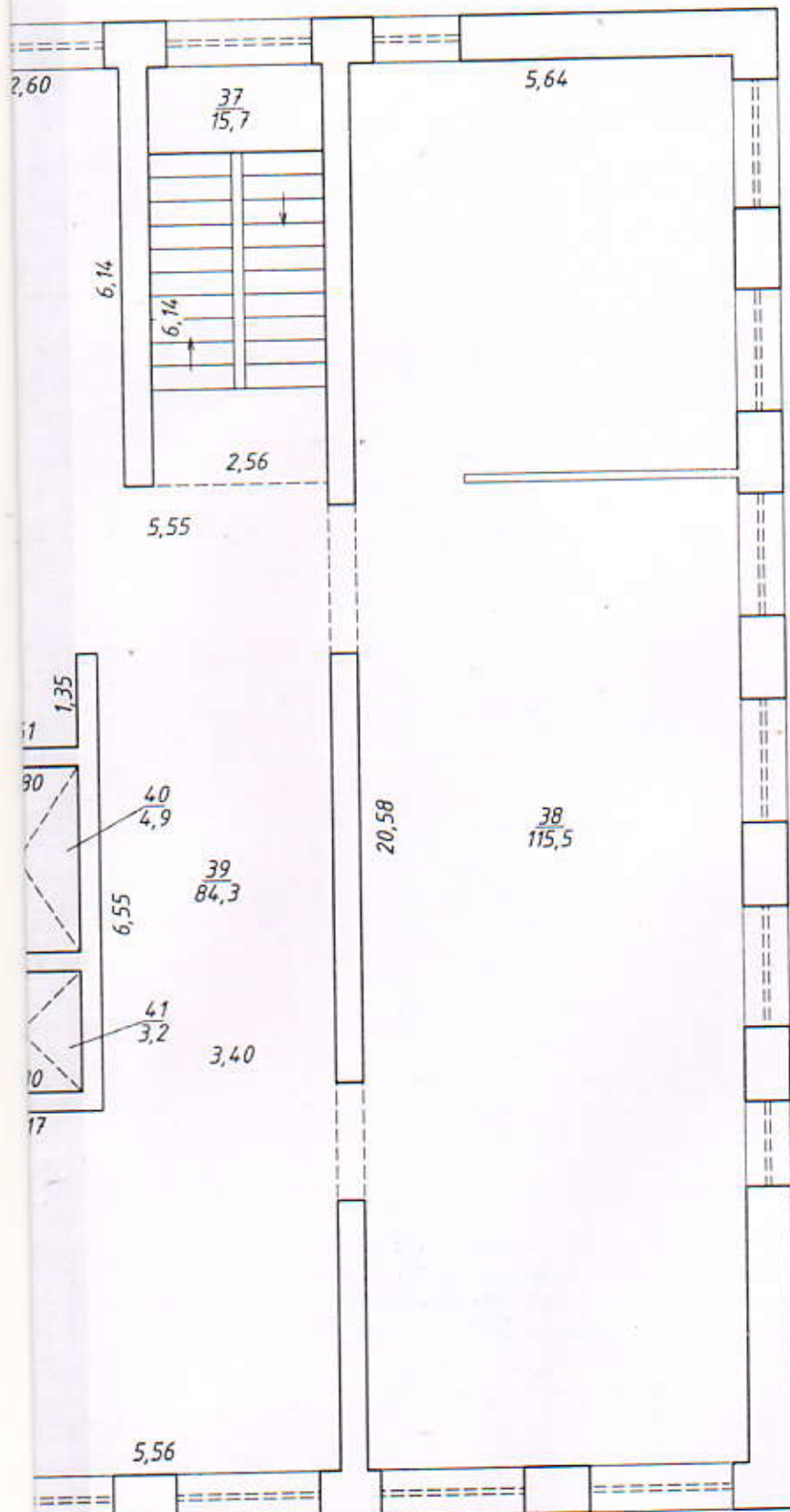
Масштаб 1:100

кого будинку
 я з 2-поверховою прибудовою

№ 9

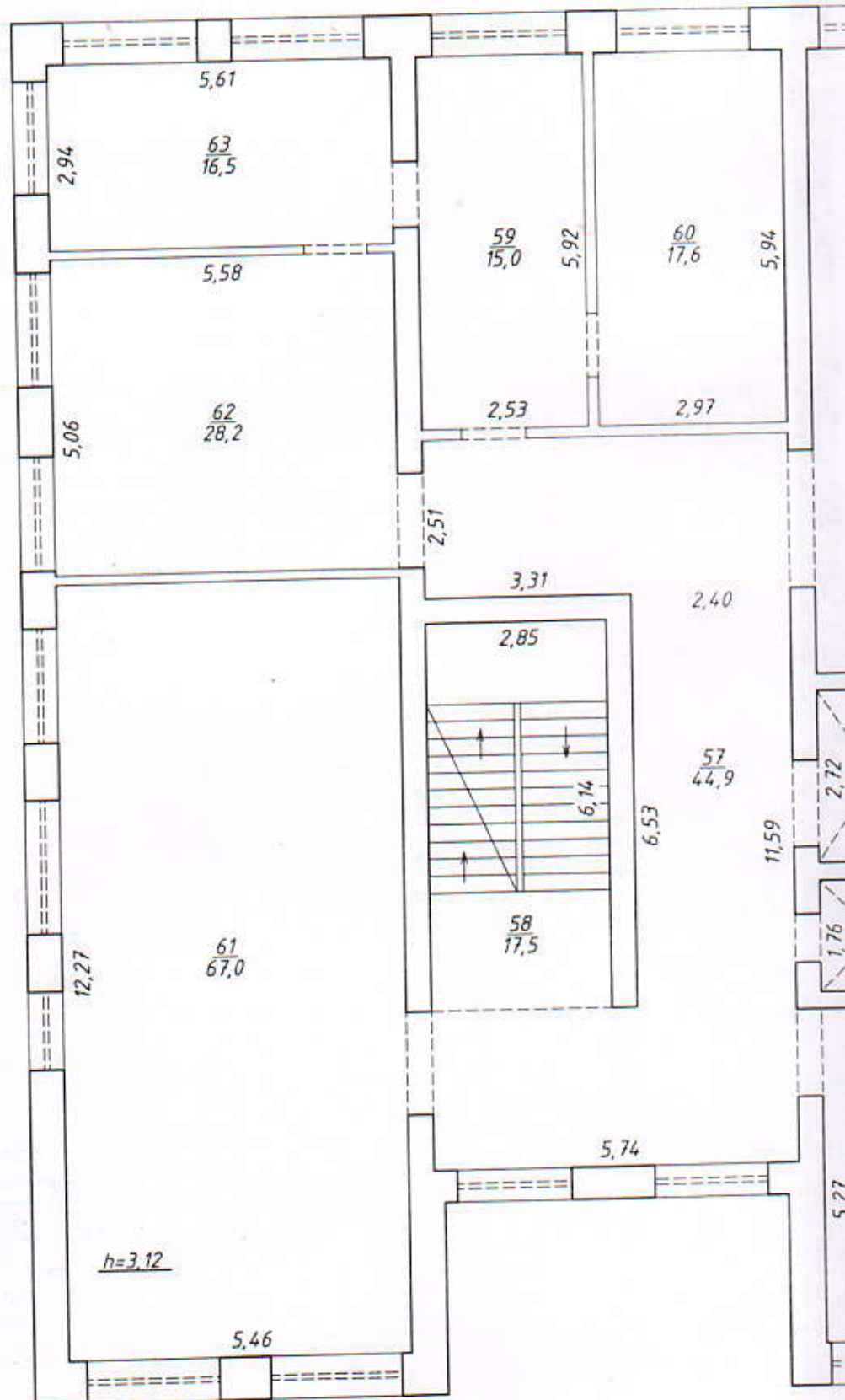
літера "А-6"

поверх III



Фізична особа-підприємець	
Попков Сергій Анатолійович	
Характеристика	Попков С.А.
Заступник	Попков С.А.
Виконав	Попков С.А.
Дата виконання	" 24 " 03 2016 р.

ПЛА
поверхів громад
6-поверхова адміністративна будів
вулиця Березовий
місто Суми



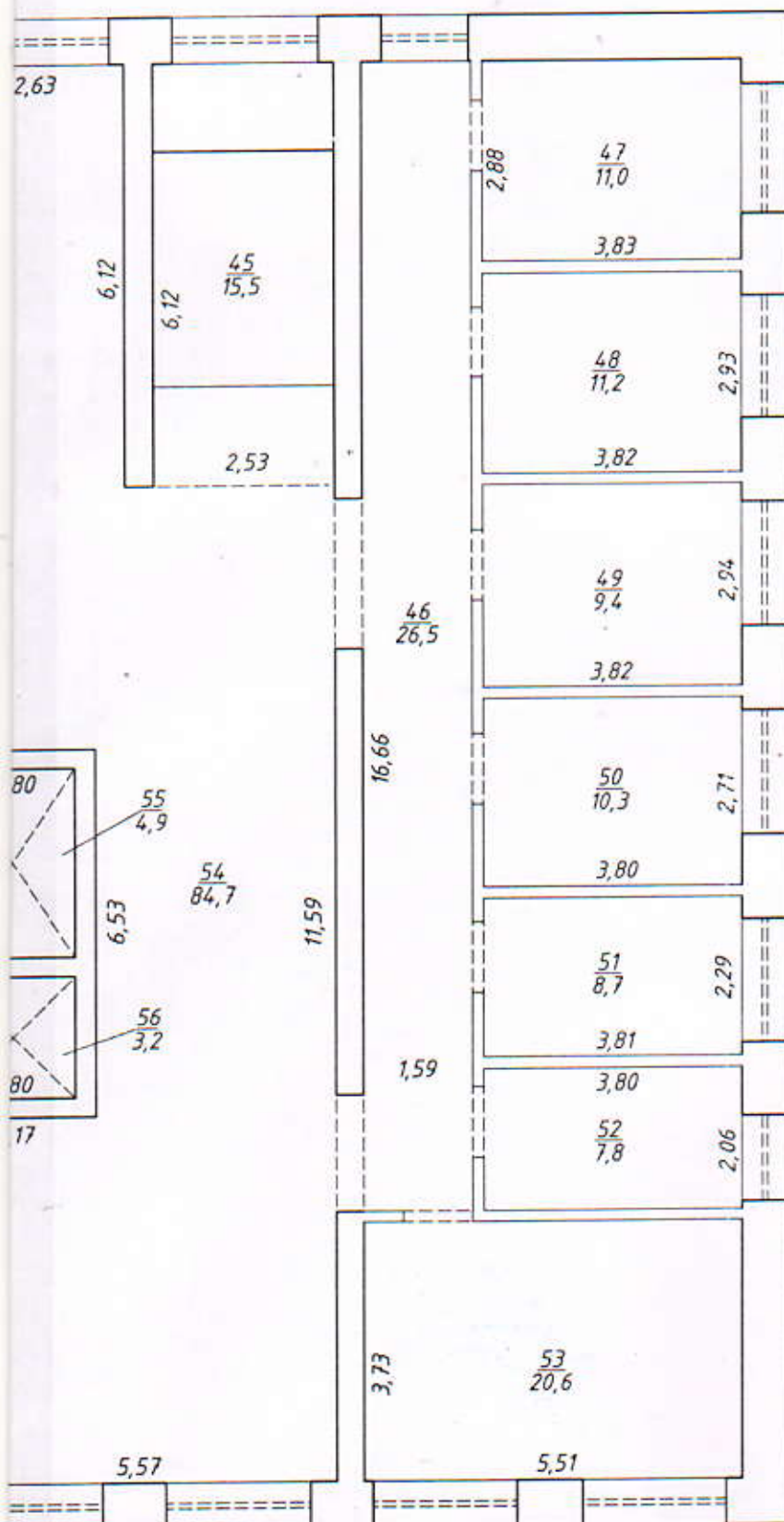
Масштаб 1:100

кого будинку
 я з 2-поверховою прибудовою

№ 9

літера "А-6"

поверх IV

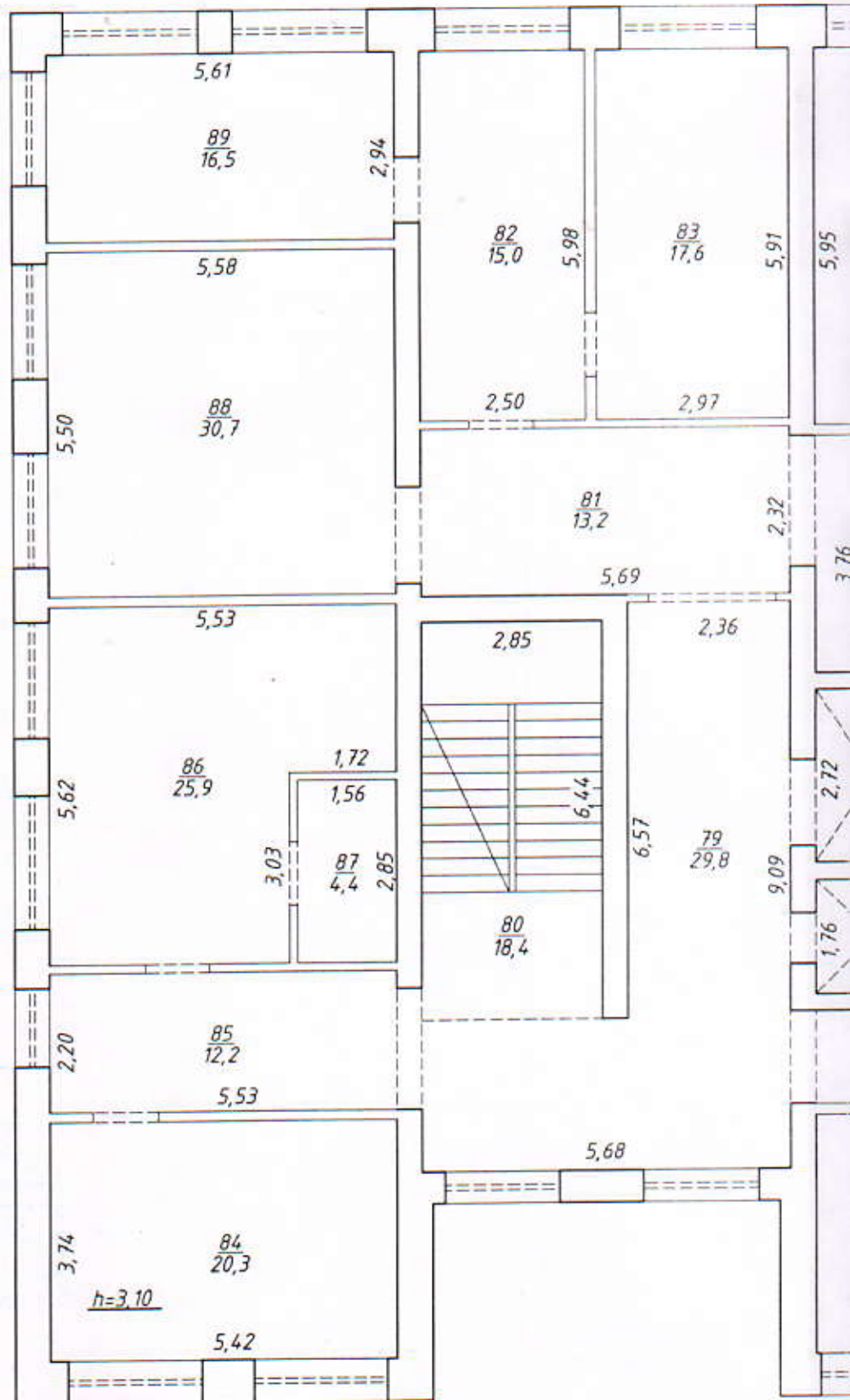


Фізична особа-підприємця - підпріємця	
Попков Сергій Анатолійович	Попков С.А.
Керівник підприємства	Попков С.А.
господарювання	Попков С.А.
Інженер з інвентаризації	Попков С.А.
Виконавець	Попков С.А.
Регістраційний	Попков С.А.
Перевірник	Попков С.А.
Дата виконання	" 24 " 03 2016 р.

ПЛА
поверхів громад
6-поверхова адміністративна будівля

вулиця Березовий

місто Суми



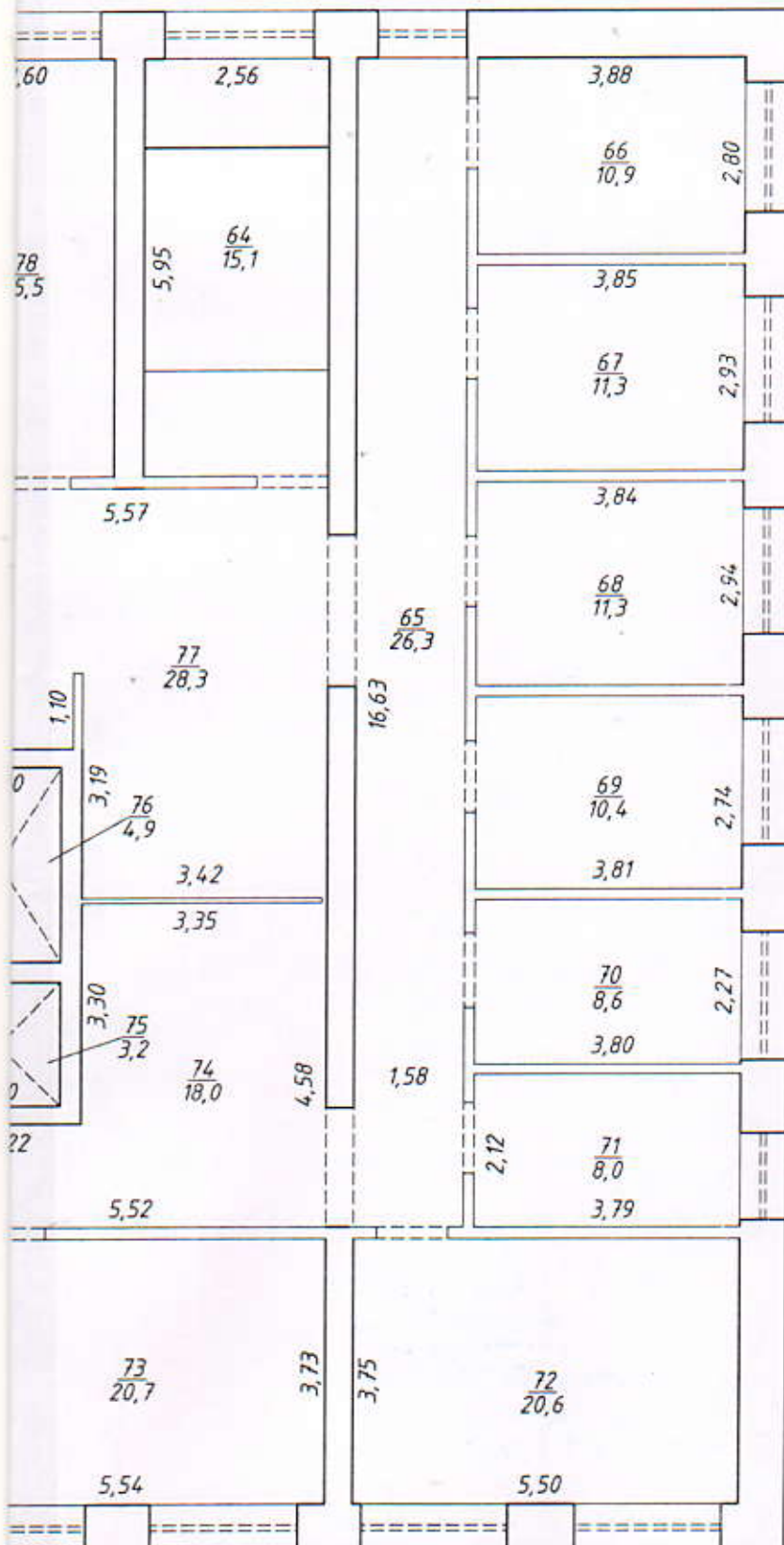
Масштаб 1:100

кого будинку
я з 2-поверховою прибудовою

№ 9

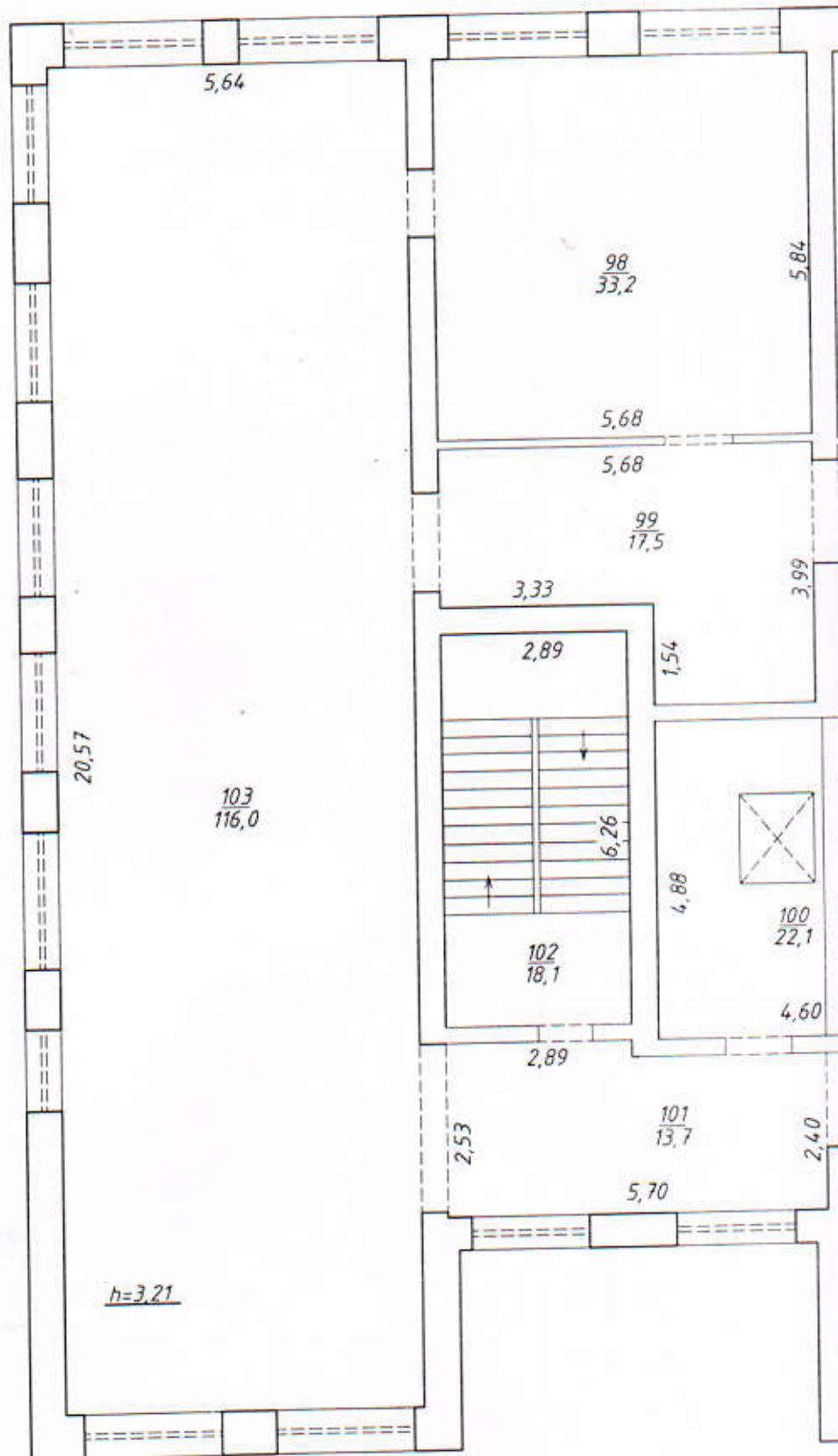
літера "А-6"

поверх V



Фізична особа-підприємець		Підприємець	
Полков Сергій Анатолійович		Полков С.А. Анатолійович	
Керівник служби		Полков С.А. Анатолійович	
всепарубання		Полков С.А. Анатолійович	
з інвентаризації		Полков С.А. Анатолійович	
виробничого		Полков С.А. Анатолійович	
Твердироб		Полков С.А. Анатолійович	
Дата виконання		" 24 " 03 2016 р.	

Пл
поверхів громад
6-поверхова адміністративна будівля
вулиця Березови
місто Суми



Масштаб 1:100

поверх VI



ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів громадського будинку
вулиця (провулок, площа) **Березовий гай**
місто (селище, село) **Суми**

№ 9

літер **A-6**

Літер за планом	Поверхи	Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площ) (кв.м.)	Площа приміщень (кв.м.)			Площа літніх приміщень (кв.м.)	Площа приміщень загального користування (кв.м.)	Самостійно збудована, переобладнана площа приміщень (кв.м.)	Примітка
						корисна (сума гр.8 та гр.9)	в т.ч.					
							основна	допоміжна				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A-6	пд		1	Сходова клітка	19,2	19,2						
			2	Приміщення	22,5	22,5						
			3	Приміщення	14,5	14,5						
			4	Приміщення	32,1	32,1						
			5	Приміщення	8,3	8,3						
			6	Приміщення	8,7	8,7						
			7	Приміщення	31,2	31,2						
			8	Приміщення	43,0	43,0						
			9	Приміщення	3,9	3,9						
			10	Приміщення	10,5	10,5						
			11	Приміщення	31,6	31,6						
			12	Приміщення	47,3	47,3						
				Всього по підвалу	272,8	272,8						
	I		13	Сходова клітка	17,0	17,0						
			14	Приміщення	112,0	112,0						
			15	Приміщення	82,6	82,6						
			16	Ліфтова	4,9	4,9						
			17	Ліфтова	3,2	3,2						
			18	Приміщення	14,7	14,7						
			19	Сходова клітка	17,8	17,8						
			20	Приміщення	48,8	48,8						
			21	Приміщення	112,9	112,9						
			22	Приміщення	106,8	106,8						
			23	Приміщення	99,4	99,4						
			24	Приміщення	112,1	112,1						
			25	Сходова клітка	14,6	14,6						
				Всього по I поверху	746,8	746,8						

"24" 03 2016 р

Виконав  (Подков С.А.)

Перевірів  (Подков С.А.)



ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів громадського будинку
вулиця (провулок, площа)
місто (селище, село)

№ 9

літер А-6

Березовий гай

Суми

вулиця (провулок, ...)

місто (селище, село)

Суми

Літер за планом	Поверхи	Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площ) (кв.м.)	Площа приміщень (кв.м.)			Площа літніх приміщень (кв.м.)	Площа приміщень загального користування (кв.м.)	Самостійно збудована, переобладнана площа приміщень (кв.м.)	Примітка	
						корисна (сума гр.8 та гр.9)	в т.ч.						
							основна	допоміжна					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
А-6	II		26	Сходова клітка	15,4	15,4							
			27	Приміщення	115,1	115,1							
			28	Приміщення	84,5	84,5							
			29	Ліфтова	4,9	4,9							
			30	Ліфтова	3,2	3,2							
			31	Приміщення	78,3	78,3							
			32	Сходова клітка	17,7	17,7							
			33	Приміщення	112,3	112,3							
			34	Приміщення	58,6	58,6							
			35	Приміщення	220,8	220,8							
		36	Сходова клітка	14,5	14,5								
				Всього по II поверху	725,3	725,3							
III			37	Сходова клітка	15,7	15,7							
			38	Приміщення	115,5	115,5							
			39	Приміщення	84,3	84,3							
			40	Ліфтова	4,9	4,9							
			41	Ліфтова	3,2	3,2							
			42	Приміщення	79,3	79,3							
			43	Сходова клітка	17,2	17,2							
			44	Приміщення	116,2	116,2							
				Всього по III поверху	436,3	436,3							

Служба технічної інспекції будівництва

Україна

Інженер

"24" 03 2016 р

Виконав

Перевірів



(Попков С.А.)

(Попков С.А.)

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів громадського будинку № 9

літер A-6

вулиця (провулок, площа)

Березовий гай

місто (селище, село)

Суми

Літер за планом	Поверхи	Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площ) (кв.м.)	Площа приміщень (кв.м.)			Площа літніх приміщень (кв.м.)	Площа приміщень загального користування (кв.м.)	Самостійно збудована, переобладнана площа приміщень (кв.м.)	Примітка
						корисна (сума гр.8 та гр.9)	в.т.ч.					
							основна	допоміжна				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A-6	IV		45	Сходова клітка	15,5	15,5						
			46	Приміщення	26,5	26,5						
			47	Приміщення	11,0	11,0						
			48	Приміщення	11,2	11,2						
			49	Приміщення	9,4	9,4						
			50	Приміщення	10,3	10,3						
			51	Приміщення	8,7	8,7						
			52	Приміщення	7,8	7,8						
			53	Приміщення	20,6	20,6						
			54	Приміщення	84,7	84,7						
			55	Ліфтова	4,9	4,9						
			56	Ліфтова	3,2	3,2						
			57	Приміщення	44,9	44,9						
			58	Сходова клітка	17,5	17,5						
			59	Приміщення	15,0	15,0						
			60	Приміщення	17,6	17,6						
			61	Приміщення	67,0	67,0						
			62	Приміщення	28,2	28,2						
			63	Приміщення	16,5	16,5						
			Всього по IV поверху		420,5	420,5						
	V		64	Сходова клітка	15,1	15,1						
			65	Приміщення	26,3	26,3						
			66	Приміщення	10,9	10,9						
			67	Приміщення	11,3	11,3						
			68	Приміщення	11,3	11,3						
			69	Приміщення	10,4	10,4						

"24" 03 2016 р

Виконав  (Потков С.А.)

Перевірив  (Потков С.А.)



ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів громадського будинку

№ 9

літер A-6

вулиця (провулок, площа)

Березовий гай

місто (селище, село)

Суми

Суми												
Літер за планом	Поверхи	Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площ) (кв.м.)	Площа приміщень (кв.м.)			Площа літніх приміщень (кв.м.)	Площа приміщень загального користування (кв.м.)	Самостійно збудована, переобладнана площа приміщень (кв.м.)	Примітка
						корисна (сума гр.8 та гр.9)	в.т.ч.					
							основна	допоміжна				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A-6	V		70	Приміщення	8,6	8,6						
			71	Приміщення	8,0	8,0						
			72	Приміщення	20,6	20,6						
			73	Приміщення	20,7	20,7						
			74	Приміщення	18,0	18,0						
			75	Ліфтова	3,2	3,2						
			76	Ліфтова	4,9	4,9						
			77	Приміщення	28,3	28,3						
			78	Приміщення	15,5	15,5						
			79	Приміщення	29,8	29,8						
			80	Сходовоа клітка	18,4	18,4						
			81	Приміщення	13,2	13,2						
			82	Приміщення	15,0	15,0						
			83	Приміщення	17,6	17,6						
			84	Приміщення	20,3	20,3						
			85	Приміщення	12,2	12,2						
			86	Приміщення	25,9	25,9						
			87	Приміщення	4,4	4,4						
			88	Приміщення	30,7	30,7						
			89	Приміщення	16,5	16,5						
			Всього по V поверху		417,1	417,1						
	VI		90	Сходовоа клітка	14,9	14,9						
			91	Приміщення	92,2	92,2						
			92	Приміщення	21,3	21,3						
			93	Приміщення	20,6	20,6						
			94	Приміщення	38,8	38,8						

"24" 03 2016 р

Виконав  (Піонков С.А.)

Перевірив  (Піонков С.А.)



приміщень до плану поверхів громадського будинку	№ 9
<u>вулиця</u> (провулок, площа)	<u>Березовий гай</u>
<u>місто</u> (селище, село)	<u>Суми</u>

№ 9

літер А-6

[illegible]

"24" 03 2016 p

Виконав Інвентаризація (Попков С.А.)

Перевірів № 2403 (Фішків С.А.)





МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ТА БУДІВНИЦТВА УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА ІНСПЕКЦІЯ
ІНСПЕКЦІЯ
ДЕРЖАВНОГО АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОГО КОНТРОЛЮ
У СУМСЬКІЙ ОБЛАСТІ

40007 м. Суми, вулиця Миргородська, 6

тел. (0542) 64 11 73

АКТ

позапланової перевірки об'єкта незавершеного будівництва –
шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою
за адресою: м. Суми, вул. Менжинського, 9

15 червня 2008 року

м. Суми

Підстава проведення перевірки:

Звернення регіонального відділення Фонду державного майна України по
Сумській області від 04.06.2009 за № 11-07-024411.

Перевірку проведено:

Руденком Вячеславом Олексійовичем, начальником Сумського
міжрайонного управління Інспекції державного архітектурно-будівельного
контролю у Сумській області, в складі комісії регіонального відділення Фонду
державного майна України по Сумській області з обстеження стану об'єкта
незавершеного будівництва.

Мета перевірки:

Визначення ступеню готовності незавершеного будівництвом об'єкта -
шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою за
адресою: м. Суми, вул. Менжинського, 9.

Перевірка з виїздом на місце здійснювалась з 10-00 год. до 11-00 год., при
цьому оглядався об'єкт незавершеного будівництва та здійснювалось
фотографування.

За результатами перевірки встановлено:

На об'єкті виконано будівельно-монтажні роботи, а саме: підземна
частина, влаштування стін, перекриттів, перегородок, сходових маршів і
площадок.

Частково демонтовано стіни та перекриття покрівлі залу, сходові марші.

Інженерні мережі не змонтовано, обладнання не встановлено.

Проектна документація відсутня.

У зв'язку з відсутністю проектної документації, вважаю за можливе
використати рекомендації щодо визначення ступеню готовності незавершених
будівництвом житлових будинків в залежності від обсягу виконаних
будівельно-монтажних робіт (додаток 4 до листа Мінрегіонбуду № 12/19-23-6

від 30.01.2009 Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласним, Київським та Севастопольським міським державним адміністраціям про створення групи з підготовки реєстрів незавершених будівництвом об'єктів житла).

Висновок:

Відповідно до зазначених рекомендацій, **ступінь готовності об'єкта незавершеного будівництва – шестиповерхової адміністративної будівлі з двоповерховою прибудовою за адресою: м. Суми, вул. Менжинського, 9, встановлюється на рівні 50 – 70 відсотків.**



В. О. Руденко

Додатки:

- 1) рекомендації щодо визначення ступеню готовності незавершених будівництвом житлових будинків в залежності від обсягу виконаних будівельно-монтажних робіт;
- 2) фотографії на 10 арк.

Рекомендації щодо визначення ступеню готовності незавершених будівництвом житлових будинків в залежності від обсягу виконаних будівельно-монтажних робіт

Цегляні та блочні будинки до 12 поверхів		
Відсоток готовності		
25%	50%	70%
Підземна частина (земляні роботи, улаштування фундаментних блоків, стін підвалів та перекриттів) та 1/4 стін та перекриттів надземної частини	Підземна частина, 2/3 улаштування стін, перекриттів, сходових маршів і площадок	Підземна частина, улаштування стін, перекриттів, перегородок, сходових маршів і площадок, балконів і лоджій
Великопанельні будинки до 26 поверхів		
Відсоток готовності		
25%	50%	70%
Підземна частина (земляні роботи, улаштування паль, ростверку, фундаментних плит, монтаж конструкцій стін та перекриттів підвалу) та 1/4 конструкцій надземної частини (залізобетонні конструкції стін, перекриття, сходові марші і площадки)	Підземна частина та 2/3 конструкцій надземної частини (залізобетонні конструкції стін та перекриття, сходові марші і площадки, ліфтові шахти)	Підземна частина, залізобетонні конструкції стін та перекриття, сходові марші і площадки надземної частини, ліфтові шахти
Каркасно-монолітні будинки (без обмеження висотності)		
Відсоток готовності		
25%	50%	70%
Підземна частина (земляні роботи, улаштування паль, ростверку, монолітних залізобетонних конструкцій колон, стін і перекриттів підземної частини) та 1/2 монолітного каркасу надземної частини (залізобетонний каркас та перекриття, сходові марші і площадки)	Підземна частина та 2/3 монолітного каркасу (залізобетонні конструкції стін та перекриттів, сходові марші і площадки) і заповнення зовнішніх стін	Підземна частина, монолітний каркас (залізобетонні конструкції стін та перекриттів, сходові марші і площадки) заповнення зовнішніх стін



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

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

№ _____ на № _____ від _____

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

Про індекси зміни вартості
станом на 1 жовтня 2018 року

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

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

Додаток: на 2 арк.

Заступник Міністра

Л. ПАРЦХАЛАДЗЕ

Канішина Любов
Тел. 284-0-565

МІНРЕГІОН

№7/15.3/10900-18 від 17.10.2018

1455179



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

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

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

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

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

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



**МІНІСТЕРСТВО
РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ**

Н А К А З

від 02 грудня 2019 р.

Київ

№ 286

Про показники опосередкованої
вартості спорудження житла
за регіонами України

Відповідно до Закону України від 20 вересня 2019 року № 132-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні», пункту 3.1 глави 3 Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затвердженого наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 27 вересня 2005 року № 174, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 12 жовтня 2005 року за № 1185/11465, пункту 8 Положення про Міністерство розвитку громад та територій України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 25 вересня 2019 року № 850)

НАКАЗУЮ:

1. Затвердити показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 жовтня 2019 року), що додаються.

2. Визнати таким, що втратив чинність, наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06 грудня 2018 року № 335 «Про показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України».

Перший заступник Міністра

Дмитро Живицький



ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Міністерства розвитку громад
та територій України

02 грудня 2019 р. № 286

**Показники опосередкованої вартості спорудження житла
за регіонами України (розраховані станом на 01 жовтня 2019 року)¹**

Найменування регіонів	Вартість 1 кв.м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн.	Найменування регіонів	Вартість 1 кв.м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн.
Україна	12 572	13. Миколаївська	12 553
1. Вінницька	12 123	14. Одеська	12 044
2. Волинська	12 085	15. Полтавська	11 179
3. Дніпропетровська	12 188	16. Рівненська	12 348
4. Донецька	13 205	17. Сумська	11 794
5. Житомирська	11 051	18. Тернопільська	11 784
6. Закарпатська	10 914	19. Харківська	13 214
7. Запорізька	12 176	20. Херсонська	11 439
8. Івано-Франківська	11 305	21. Хмельницька	12 100
9. Київська	12 556	22. Черкаська	12 383
10. Кіровоградська	10 685	23. Чернівецька	11 637
11. Луганська	12 060	24. Чернігівська	12 588
12. Львівська	12 504	25. м.Київ	14 694

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

**Начальник Управління
ціноутворення, економіки та
договірних відносин у будівництві**

Ірина ПОНОМАРЕНКО





АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ КИРПИЧНЫЕ ШЕСТИ - СЕМИЭТАЖНЫЕ

Группа капитальности I

Характеристика здания

Фундаменты бетонные, бутобетонные или сборные железобетонные, стены кирпичные, перегородки кирпичные, оштукатуренные, из бетонных или гипсовых плит, перекрытия железобетонные, полы деревянные, в складских помещениях - цементные или асфальтовые, в санитарных узлах - из керамических плиток, в вестибюлях - мозаичные или из керамических плиток, кровля рулонная по железобетонным плитам.

Имеется центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон, лифт.

Таблица 54

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания в руб.

Территориальный пояс	Объем здания в куб. м, до 15000	
	Внутренняя отделка простая а	повышенная б
1	30	32,3
2	31,8	34,3
3	33,6	36,2
4	35,4	38,1
5	37,3	40,4
6	60	64,6
7	73,5	79,2
8	77,9	84
9	84	90,4

Примечания: 1. В случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства здания восстановительную стоимость надлежит уменьшать в следующих размерах (в %):

приточно-вытяжная вентиляция	3,9
радио	0,4
телефон	0,7
лифты	8,9

2. При наличии других разновидностей благоустройства стоимость последних определять дополнительно в следующих размерах (в %):

газ	0,5
телевидение	0,3
сигнализация	0,7
электроограждение	0,7
горячее водоснабжение	0,4

Таблица 54А

Удельные веса конструктивных элементов и устройств

Конструктивные элементы	Удельные веса в %
Фундаменты	3
Стены	21
Перегородки	5
Перекрытия	9
Крыша	6
Лестницы и входы	6
Полы	9
Окна и двери	11
Внутренняя отделка	7
Прочие	1,3
Санитарно-технические устройства	9,1
В том числе:	
центральное отопление	46 %
вентиляция	43 %
водопровод	2 %
канализация	9 %
Электротехнические устройства	12,6
В том числе:	
электроосвещение	20 %
радио	3 %
телефон	6 %
лифты	71 %

Итого 100



АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ КИРПИЧНЫЕ ДВУХЭТАЖНЫЕ

Группа капитальности I

Характеристика здания

Фундаменты бетонные, бутобетонные или сборные железобетонные. Стены кирпичные. Перегородки деревянные оштукатуренные, из гипсовых, гипсобетонных или железобетонных плит, перекрытия железобетонные, кровля из асбестоцементных листов по деревянным стропилам, полы дощатые, в помещениях с влажным режимом эксплуатации и санузлах - из керамических плиток, в складских помещениях - асфальтовые или цементные.

Имеется центральное отопление, водопровод, канализация, электроосвещение, радио, телефон.

Таблица 50

Восстановительная стоимость 1 куб. м объема здания в руб.

Террито- риальность: телеграф почта	Объем здания в куб. м, до 10000									
	Виды зданий									
	отделение почты		хозяйственный корпус		отделение Госбанка и сберкассы		прочие			
	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная	простая	повышенная
	а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к
1	21	22,3	20,8	22,1	22,6	23,9	21,7	23	19,1	20,4
2	22,3	23,6	22	23,4	23,9	25,3	23	24,4	20,2	21,6
3	23,5	25	23,3	24,7	25,3	26,8	24,3	25,7	21,4	22,8
4	24,8	26,3	24,5	26,1	26,7	28,2	25,6	27,1	22,5	24,1
5	26,3	27,9	26	27,6	28,3	29,9	27,1	28,7	23,9	25,5
6	42	44,6	41,6	44,2	45,2	47,8	43,4	46	38,2	40,8
7	51,5	54,7	51	54,1	55,3	58,5	53,2	56,3	46,7	49,9
8	54,6	57,9	54,1	57,4	58,8	62,1	56,4	59,8	49,6	53
9	58,8	62,4	58,2	61,8	63,2	66,8	60,8	64,3	53,5	57,1

2. При наличии других разновидностей благоустройства стоимость последних определять дополнительно в следующих размерах (%):

газ	-
горячее водоснабжение	0,2
телевидение	0,1
приточно-вытяжная вентиляция	0,6
сигнализация	0,7
электросигнализация	0,3
печное отопление	4,5

Таблица 50 А

Удельные веса конструктивных элементов устройства

Конструктивные элементы	Виды зданий				
	телеграф	отделение почты	хозяйственный корпус	отделение Госбанка и сберкассы	прочие
	а	б	в	г	з
Фундаменты	7	10	4	7	9
Стены	20	20	18	21	18
Перегородки	5	8	5	5	3
Перекрытия	10	10	11	8	10
Крыша	4	9	8	7	4
Лестницы, входы	6	4	6	10	9
Окна и двери	14	11	10	10	10
Полы	10	10	10	9	8
Внутренняя отделка	6	9	12	10	8
Прочие	9,8	1,2	7,2	3,2	11,7
Санитарно-технические устройства	4,6	4,8	4	6,2	5,6
В том числе:					
центральное отопление	(78 %)	(75 %)	(60 %)	(76 %)	(72 %)
водопровод	(11 %)	(12 %)	(20 %)	(12 %)	(20 %)
канализация	(11 %)	(13 %)	(20 %)	(12 %)	(17 %)
Электротехнические устройства	3,6	3	4,8	4,6	3,7
В том числе:					
электроосвещение	(64 %)	(67 %)	(71 %)	(78 %)	(65 %)
радио	(14 %)	(20 %)	(17 %)	(13 %)	(14 %)
телефон	(22 %)	(13 %)	(12 %)	(9 %)	(21 %)
Итого	100	100	100	100	100

Новостройки Сум цены

Сумы

География
Текущие цены
График
Средняя цена

В данном разделе представлены цены на новостройки Сум, полученные от застройщиков. В таблице указаны цены в гривнах и долларах США за квадратный метр. При этом заданная базовая стоимость указана на сайте застройщика. Цена в другой валюте рассчитывается по курсу НБУ.

Обновление цен новостроек Сум может выполняться тремя способами:

- представителем застройщика через личный кабинет на портале;
- специалистом портала после получения цены электронной почтой от застройщика;
- специалистом портала на основе автоматизированного мониторинга.

Скорость цен происходит как правило раз в час. Полученные результаты по всем купленным городам усредняются и в дальнейшем выводятся на график.

Повыла консультации и заполнения указаны под таблицей. Для удобства пользователя реализована сортировка таблиц, в том числе и по максимальным столбцам. Пользователь может выбрать на типе здания (1-комнатный, 2-комнатный) и сортировать предложения по возрастанию цен на квартиру. Для получения подробной информации по конкретному объекту необходимо нажать на его название и перейти на страницу клиента. Для просмотра динамики цен необходимо нажать на ссылку в столбце "Динамика".

Цены на новостройки в Сумах

Комплекс	Застройщик	Состояние	Цены				Офисы	Динамика
			1	2	3	4		
 Омега-Рит 50	Топас	строится	\$ 700 грн 340 USD	\$ 250 грн 122 USD				Динамика
 Исторический квартал 301	Специализированная застройка	строится	\$ 100 грн 321 USD	\$ 100 грн 321 USD				Динамика
 Исторический квартал 302	Специализированная застройка	строится	\$ 100 грн 321 USD	\$ 100 грн 321 USD				Динамика
 Павловский	Топас	выданы в эксплуатацию	\$ 250 грн 122 USD	\$ 250 грн 122 USD				Динамика
 Торговый центр бизнес-класса / Коммерческая 1221	Специализированная застройка	строится	\$ 700 грн 340 USD	\$ 700 грн 340 USD				Динамика
 Часовня-Павловский	Специализированная застройка	строится	\$ 600 грн 321 USD	\$ 600 грн 321 USD				Динамика
 Защитный	СБС Укринтер	строится	10 000 грн 340 USD	10 000 грн 340 USD			10 000 грн 321 USD	Динамика
 Павловский 15	Ниско	выданы в эксплуатацию	10 000 грн 321 USD	10 000 грн 321 USD	10 000 грн 321 USD			



Снижение цены! Помещение 245м.кв

Сумы, Сумская область *Добавлено: в 16:56, 15 марта 2020, Номер объявления: 590002958*

Без комиссии

Возможность
обмена

Готов сотрудничать с
риэлторами

Расположение Жилой дом

Расстояние до
ближайшего В городе
города

Тип
недвижимости Помещения свободного
назначения

Этаж 1

Этажность 3

Общая площадь 245 м²

Санузел Да

Отопление Другое

Комфорт Парковочное место Душевая кабина
Сигнализация Хоз. помещение
кладовка

Коммуникации Асфальтированная дорога
Центральная канализация
Электричество
Центральный водопровод

Инфраструктура Жилой массив
ЖД станция
(до 500 метров) Транспортная развязка

Цена Снижена!

Продам нежилое помещение с двумя залами по 100 м.кв. и общей площадью 245м.кв

- красная линия
- удобная транспортная развязка
- три отдельных входа в помещение
- большие окна и открытая планировка
- есть запасной выход со двора
- вода и канализация
- 380в 8кВт

Звоните! Не откладывайте свой звонок на завтра

#Елена +38(095) 179-12-07



• 066 021 9730

30 500 \$/Договорная 836026 грн

Административные, складские помещения, кран-балка по ул. Тополянской
Сумы, Сумская область *Добавлено: в 20:30, 29 февраля 2020, Номер объявления: 633317450*

Без комиссии	<u>Без комиссии</u>	Возможность обмена	<u>Возможность обмена</u>
Готов сотрудничать с риэлторами	<u>Готов сотрудничать с риэлторами</u>	Расположение	<u>Промзона</u>
Тип недвижимости	<u>Отдельно стоящие здания</u>	Этаж	2
Общая площадь	625 м²	Год постройки / сдачи	1960 - 1979
Отопление	<u>Твердотопливное</u>	Ремонт	Да

Продается 2-этажное административно-офисное помещение, производственно-складское помещение, навес с кран-балкой. Админ. здание (площ 225) имеет ремонт, утеплено, отопление - дровяной котел, с/у. Подведенная мощность электрики - 45кВт. Стоимость - 50000 у.е.

Производственно-складское 1 (площадь 400м²) имеет рампу, большой дровяной котел. Стоимость 55000 у.е.

Производственно-складское 1 (площадь 300м²) имеет рампу. Стоимость 38000 у.е.

Навес с кран-балкой площадью 110м². Стоимость 12000 у.е.

На все вместе возможен торг. Без комиссии, от собственника.



• 095 863 3535

55 000 \$ 1507589 грн.



Производственно-складская база +0,8 га.

Сумы, Сумская область *Добавлено: в 09:18, 18 марта 2020, Номер объявления: 595931310*

Тип недвижимости	<u>Помещения промышленного назначения</u>	Общая площадь	900 м²
Коммуникации	<u>Электричество</u> <u>Скважина</u>		

Производственно-складские помещения Березовый Гай (Менжинского) начало. Хорошие подъездные пути. Земельный участок - 0,8 га, твердое покрытие. Боксы, навесы, административное помещение. (Требуют ремонта.) Коммуникации - вода, канализация (септик) свет-50квт (есть возможность увеличить).

Следующее объявление Назад

Просмотры: 173

Свяжитесь с автором объявления

• 050 645 0073

80 000 \$ 2189440 грн.





Продам помещение

Сумы, Сумская область *Добавлено: в 12:55, 28 февраля 2020, Номер объявления: 632391947*

Без комиссии
Возможность обмена

Готов сотрудничать с риэлторами
Расположение Жилой дом

Расстояние до ближайшего города В городе
Тип недвижимости Помещения свободного назначения

Этаж 1 Этажность 3

Общая площадь 567 м²
Год постройки / сдачи 1960 - 1979

Санузел Да Отопление Индивидуальное газовое

Ремонт Нет Инфраструктура (до 500 метров)
Отделение банка банкомат
Автовокзал Центр города
Аптека Больница
поликлиника Жилой массив
Офисы

Ландшафт (до 1 км.) Парк

СРОЧНО продам помещение. По первой линии! Площадь - 567 м.кв. 1 этаж - 444 м.кв. Подвал - 123 кв.м. Высота потолка - 5 м. Под ремонт. 2-3 этажи в жилом фонде. Подведены все коммуникации. Окна - металлопластик. Под любой вид деятельности!

Следующее объявление Назад

Просмотры: 196

Свяжитесь с автором объявления

• 095 589 0066

61 000 \$ 1 707 963 грн.



Продам производственно-складскую недвижимость в Сумах.

Сумы, Сумская область *Добавлено: в 12:09, 11 марта 2020, Номер объявления: 633000597*

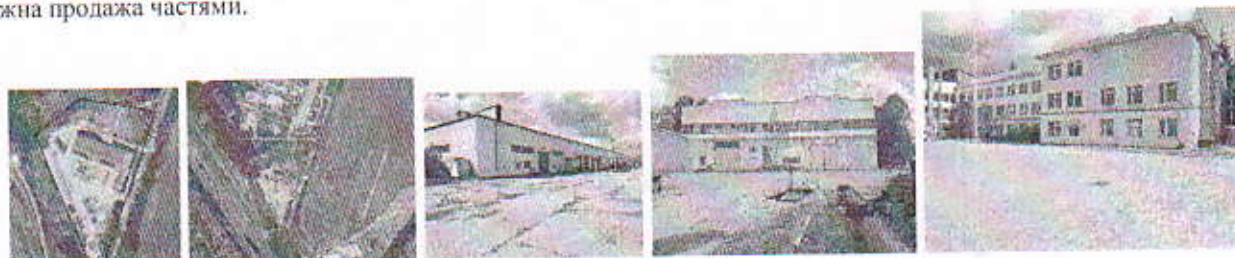
Без комиссии	<u>Без комиссии</u>	Возможность обмена	<u>Возможность обмена</u>
Готов сотрудничать с риэлторами	<u>Готов сотрудничать с риэлторами</u>	Расположение	<u>Промзона</u>
Расстояние до ближайшего города	<u>В городе</u>	Тип недвижимости	<u>Помещения промышленного назначения</u>
Общая площадь 9 555 м ²		Коммуникации	<u>Асфальтированная дорога</u> <u>Центральная канализация</u> <u>Электричество Газ</u> <u>Центральный водопровод</u>

Инфраструктура (до 500 метров) ЖД станция

Продам комплекс производственно-складских помещений в городе Сумы по ул. Пограничной, 8 (район Химпрома) рядом с железной дорогой.

Общая площадь комплекса 9555 кв. м., который расположен на земельном участке площадью 4,48 га. Комплекс состоит: производственное помещение – 4540 кв. м., высота-12 м; складские помещения – 2585 кв. м., высота – 11 м; административно-бытовой корпус – 2430 кв. м. (3 этажа). Все производственные и складские помещения оборудованы кран-балками.

Все в очень хорошем состоянии, действующее предприятие. Собственная подстанция (1000 кВт) и перолизный котел (100 кВт) Централизованное газо и водоснабжение. Отличный подъезд. Ходит троллейбус! Два заезда на территорию. Территория имеет бетонное замощение, ограждена железобетонным забором, имеется АЗС. Возможна продажа частями.



Свяжитесь с автором объявления



Нежилое помещение бизнес склад офис магазин коммерческая недвижимость

Сумы, Сумская область Опубликовано с мобильного в 10:43, 1 марта 2020, Номер объявления: 557939116

Рекламирывать объявление Поднять в верх списка

Возможность обмена
Возможность обмена

Готов сотрудничать с риэлторами

Готов сотрудничать с риэлторами

Расположение
Жилой дом

Расстояние до ближайшего города

В городе

Тип недвижимости
Магазин, салон

Этаж

1

Этажность

5

Общая площадь

240 м²

Год постройки / сдачи
До 1960

Санузел

Да

Отопление
Другое

Ремонт

Да

Комфорт
Терраса
Решетки на окнах
Хоз. помещение

Газ
Центральный водопровод
Электричество Центральная канализация
Вывоз отходов
Асфальтированная дорога

Транспортная развязка
Инфраструктура Супермаркет ТРЦ
(до 500 метров) Жилой массив Аптека
Отделение банка

ул. Победы 2, ровно 100 м. от главной дороги Роменская. Прямая продажа без посредников от хозяина. По договорённости возможна продажа как готового бизнеса Секонд Хенд. Общая площадь 234 м. кв. (пристройка 80 м. кв.) пристройка не отапливаемая (обрешечена и остеклена, использовалась как склад магазина). Выход на 2 стороны дома (можно поделить и использовать как 2 разных помещения) заведена отдельно вода и свет. Есть санузел. Отопление индивидуальное. Все узаконено.



• 380 501 435635

50 000 \$ 1370535 грн.



% Бонус от Минфина  Переводы

Минфин

☰ Валюта Депозиты Кредиты Банки Страхование Недвижимость Телеком Индексы

Курсы в банках Межбанк НБУ Курс криптовалют Для договоров Visa/Mastercard Форум Валютный аукцион Фор

29 февраля можно было купить 100 USD по курсу НБУ 24,561 за 2 456,10 UAH  Раскрыт

Официальный курс доллара на 29 февраля 2020

Курс НБУ - доллар (USD)

 29.02.2020

← Другие валюты

КУРС К ГРИВНЕ	Курс НБУ 	За неделю	Дата	Уточняется
доллар	24.56100000	+0.25330000	29 февраля 2020	ежедневно

ДРУГИЕ КУРСЫ ДОЛЛАРА США

График изменения курса НБУ доллара США



Архив курса НБУ доллара США за 2020 год





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 932/19

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "02" вересня 2019 р.

Випускнику Віктору Івановичу

Виданий

Результати суб'єкта

господарювання

2355002133

41200, Солом'янка с/б, Івано-Франківська обл., Івано-Франківськ, Б-х, А, кв. 1

Направлені оцінки майна, щодо яких дозволено пристігнення оціночної діяльності

Спеціалізації в межах індивідуальної оцінки

1. Оцінка об'єктів з матеріальної форми

1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), з яких: 1.1.1. Оцінка земельних ділянок, 1.1.2. Оцінка будівель, споруд, конструкцій, 1.1.3. Оцінка машин і обладнання, 1.1.4. Оцінка транспортних засобів, 1.1.5. Оцінка цінностей, що становлять культурну цінність, 1.1.6. Оцінка рухомих речей, крім тварин, що відносяться до мистецтва, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.



Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ПІВНІЗ "МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ"

ПОСВІДЧЕННЯ

ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 6266 - ПК

"14" листопада 2018 року

Випуск

Бондаренку Віктору Івановичу

про те, що ним (ним) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізація в межах напрямку: 1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), з яких: земельних ділянок, будівель, споруд, конструкцій, машин і обладнання", 1.2 "Оцінка машин і обладнання", 1.3 "Оцінка транспортних засобів", 1.4 "Оцінка цінностей, що становлять культурну цінність", 1.5 "Оцінка рухомих речей, крім тварин, що відносяться до мистецтва, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність".

Це посвідчення є надійним підтвердженням кваліфікаційного рівня оцінювача та діє протягом двох років з дати видачі.



Голова
Експертна група
комісії

С.В. Астахов



Відомості
видачі-присвоєння
ПІВНІЗ "Міжнародний
інститут бізнесу"

Ю.М. Зарин



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 21 листопада 2007 р.

№ 6028

Видано Бондаренку Віктору Івановичу на підставі сертифіката від 14.09.2008 №01-1, виданого Державним комітетом України по земельних ресурсах спільно з Київським колегіальним бюро оцінювачів, кваліфікаційних свідчень оцінювача від 12.12.1998 МФ №1213 та ЦМК №1213, від 02.10.2004 МФ №2158, виданих Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу, та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі:

- ☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), з яких: земельних ділянок, будівель, споруд, конструкцій, машин і обладнання, транспортних засобів, цінностей, що становлять культурну цінність.
- ☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.
- ☐ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.
- ☐ 1.4. Оцінка літальних апаратів.
- ☐ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
- ☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
- ☐ 1.7. Оцінка рухомих речей, крім тварин, що відносяться до мистецтва, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

2. Оцінка нематеріальних майнових комплексів, патентів, цінностей, майнових прав та нематеріальних активів, з яких: оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності:

- ☐ 2.1. Оцінка нематеріальних майнових комплексів, патентів, цінностей, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).
- ☐ 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

М.П.

Заступник Голови Фонду

Голова експертної групи



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 4213

"12" вересня 1998 р.

Засвідчує про те, що Бондаренку Віктору Івановичу

успішно склав(ла) кваліфікаційний іспит (рішення Експертної комісії від 12 грудня 1998 р., протокол №4 та рішення Експертної комісії від 23 грудня 2006 р., протокол №32) та підтверджує (допомагає) фактично наявність підготовки оцінювача за напрямом оцінювання за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізація в межах напрямку: "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), з яких: земельних ділянок, будівель, споруд, конструкцій, машин і обладнання", "Оцінка машин і обладнання", "Оцінка транспортних засобів", "Оцінка цінностей, що становлять культурну цінність", "Оцінка рухомих речей, крім тварин, що відносяться до мистецтва, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність".



Голова
Експертна група
комісії

В.П. Селюк

Міжнародний інститут бізнесу

В.П. Селюк