Лекція 3

1. Характеристика будівель і споруд.

2. Оцінка будівель і споруд.

3. Облік житлового фонду і будівель.

**1. Характеристика будівель і споруд**

Відповідно Наказу Фонду державного майна України, Державного комітету  
України з питань житлово-комунального господарства від 23 грудня 2004 року N  
2929/227 «Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень - будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва» Характеристики будівель і споруд складені у вигляді таблиць, до яких входять такі показники:

а) загальна характеристика будівлі чи споруди: кількість поверхів, наявність  
підвалів, мансард і інших вбудованих та прибудованих приміщень, що передбачені  
проектом об'єкта-аналога для житлових, садових та дачних будинків; інші можливі  
характерні ознаки для інших будівель і споруд;

б) об'єм (V), периметр (P), площа основи будівлі (S), відношення периметра до  
площі (P/S), приведене число поверхів (n), розрахункова висота поверху (H) чи  
будинку (Hб) - для житлових будинків; об'єм, висота, площа чи інші параметри - для  
інших будівель і споруд;

в) характеристика основних конструктивних елементів, оздоблення та  
інженерного обладнання будівель і їх питома вага в загальній вартості будівлі (у  
відсотках);

г) величини будівельних об'ємів об'єктів-типорозмірів будівель, таблиці з яких  
складені в координатах P/S і H для об'єктів-аналогів житлових та дачних будинків,  
окремих підвалів і прибудов;

ґ) вартості відтворення 1 м3 будівельного об'єму об'єктів-типорозмірів житлових  
та дачних будинків, їх надбудов, окремих підвалів і прибудов, таблиці яких складені в тих самих координатах P/S і H, що прийняті для будівельних об'ємів відповідних об'єктів-типорозмірів аналогів, і вартості відтворення одиниці виміру (1 м3, 1 м2, 1 м.п. чи штуки) для інших будівель і споруд (у залежності від їх основних арактеристик);

д) необхідні примітки, поправочні коефіцієнти, надбавки та зменшення, що  
застосовуються у разі наявності чи відсутності в оцінюваній будівлі того чи іншого  
виду інженерного обладнання чи благоустрою, відхилення від аналога, перехід від  
одного матеріалу і конструкції до інших.

2. **Оцінка будівель і споруд**

Відповідно Наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової  
політики України, Державного комітету України по нагляду за охороною праці  
від 27 листопада 1997 року N 32/288 «Правила обстежень, оцінки технічного стану та паспортизації виробничих будівель і споруд».

3. Організація та виконання обстежень, оцінки технічного стану та паспортизації  
будівель (споруд)

3.1. Власник будівлі (споруди) в терміни і у випадках, зазначених у пунктах 1.7,  
1.9 цих Правил, зобов'язаний забезпечити обстеження будівель (споруд) шляхом  
залучення на договірних засадах для виконання цієї роботи спеціалізованої організації (організацій).

Для організації вказаної роботи власник будівлі (споруди) видає наказ  
(розпорядження) по підприємству (організації) з визначенням об'єктів, що підлягають обстеженню; видів та термінів обстежень; осіб, які відповідають за укладання договору та організаційно-технічне забезпечення робіт; джерела фінансування.

Методи та обсяги окремих видів робіт та досліджень деталізуються у технічному  
завданні, що додається до договору. У договорі обумовлюються також зобов'язання  
сторін щодо виконання підготовчих та допоміжних робіт. Результати обстежень і  
оцінки технічного стану будівлі (споруди) подаються у вигляді технічного звіту  
спеціалізованої організації, який надається власнику будівлі (споруди) та  
використовується ним для заповнення Паспорта технічного стану будівлі (споруди) та прийняття неодмінних заходів для його безпечної експлуатації.  
3.2. Власник будівлі (споруди) при організації та проведенні обстежень несе  
відповідальність за:

⇒ дотримання термінів та видів обстежень;

⇒ своєчасне укладання договорів та повне фінансування робіт з обстеження  
будівель (споруд);

⇒ повноту та достовірність представленої технічної документації;  
⇒ своєчасне та якісне виконання рекомендацій, виданих при обстеженні  
будівлі (споруди) спеціалізованою організацією.

3.3. Спеціалізована організація, що виконує обстеження будівель (споруд), несе  
відповідальність за:

якість та достовірність матеріалів обстежень та оцінки технічного стану  
будівель (споруд), що обстежуються, обґрунтованість висновків та рекомендацій.

3.4. При організації та виконанні обстежень слід користуватися технічною  
документацією будівлі (споруди), що обстежується. Власник будівлі (споруди)  
зобов'язаний протягом всього терміну експлуатації будівлі (споруди) зберігати та  
надавати спеціалізованій організації технічну документацію в обсязі пунктів 2.7, 2.10 ДБН А.3.1-3-94, а також:

⇒ типові проекти і рішення, що використовувалися;

⇒ акти робочих та державних (технічних) комісій;

⇒ паспорт технічного стану будівлі (споруди).

При відсутності тих чи інших креслень або документації допускається їх  
відновлення власником будівлі (споруди) шляхом копіювання, обмірів та іншими  
обґрунтованими способами.

3.5. Крім технічної документації на будівлю (споруду), яка відповідно до пункту  
3.4 цих Правил повинна постійно зберігатись у власника будівлі (споруди),  
рекомендується при організації обстежень вжити заходів щодо її розширення та  
поглиблення за рахунок отримання в проектних (автори проекту), підрядних та інших організаціях копій архівних документів, що містять:

⇒ розрахункові схеми, статичні та динамічні розрахунки конструкцій;

⇒ виконавчі креслення та виробничу документацію заводів - виготовлювачів  
конструкцій;

⇒ фактичні дані внутрішньоцехового та загальнозаводського середовища  
(температурний режим, вологість повітря, склад та інтенсивність пиловикидів,  
параметри агресивних середовищ та ін.);

⇒ фактичні дані про режим роботи та навантаження від основного та  
допоміжного обладнання, про фактичні навантаження - від рухомого складу, від  
сировини та матеріалів;

⇒ фактичні дані про екстремальні природні явища (катастрофічні повені,  
урагани, зледеніння, землетруси та ін.).

Відомості, які неможливо отримати з документів, можуть визначатися шляхом  
опитування експлуатаційного персоналу, а також розрахунками, обстеженнями та  
вишукуваннями. Залежно від особливостей юридичного статусу та фізичних характеристик **об'єкти нерухомості поділяються на такі різновиди:**

1) за рівнем самостійності функціонування: самодостатня нерухомість. частково  
зв’язана нерухомість, підлегла нерухомість;

2) за характером ринку: нерухомість з обмеженим ринком, нерухомість з  
вільним ринком, позаринкова нерухомість;

3) за елементним складом: будівлі, споруди, житлові будинки, незавершене  
будівництво тощо;

4) за функціональним призначенням: спеціальна нерухомість, типова  
нерухомість, унікальна нерухомість;

5) за рівнем дохідності: дохідна нерухомість, інвестиційна (бездохідна)  
нерухомість, нерухомість невизначеної дохідності;

6) за юридичним статусом: нерухомість, зайнята власником спеціалізована  
нерухомість, нерухомість у заставі, тощо;

7) за функціональним призначенням: капітальні та тимчасові об'єкти  
нерухомості;

8) за рівнем завершеності: нерухомість, що функціонує, нерухомість у стадії  
будівництва, завершена але така, що не функціонує, нерухомість.

До найпоширеніших методів, які реалізують витратну концепцію, належить  
**метод порівняльної одиниці.** Він базується на визначенні вартості одиничного  
показника еталонного об'єкта оцінки (1 м2, 1 м3 тощо) і визначенні кількості таких  
ключових одиничних показників у об'єкті оцінки.

Переваги незалежної оцінки нерухомості полягає в тому, що звіт про оцінку,  
який Замовник отримує за наслідками проведеної оцінки нерухомості, має статус  
офіційного документа. Звіт має силу доказового значення і:

o може бути використаний в суді при розгляді спірних справ;

o приймається до розгляду кредитними відділами банків;

o а також є достатнім аргументом в спорах з податковою інспекцією.

Незалежна оцінка нерухомості може бути проведена відносно таких об'єктів як:

o об'єкти промислової нерухомості (як окремі, так і у складі майнових комплексів);

o об'єкти житлової нерухомості (міський житловий фонд, індивідуальне заміське  
житло), в т.ч.: квартири, кімнати, житлові будівлі (котеджі, дачі) і споруди;

o об'єкти комерційної нерухомості (офісні, торгові і складські приміщення, готелі);  
o соціальні об'єкти нерухомості, в т.ч. суспільне, культурне, лікувальне і спортивне  
призначення;

o об'єкти незавершеного будівництва (від тих, що мають тільки фундамент до тих, що  
вимагають лише обробки);

o інженерні комунікації, споруди і передавальні пристрої, в т.ч.:

▪ під’їзні шляхи, мости, тунелі, естакади,

▪ залізничні шляхи, трубопроводи, газо- і нафтопроводи,

▪ свердловини і інші заглиблені споруди різного типа,

▪ кабельні лінії, лінії електропередач,

▪ огородження,

▪ ємності, резервуари, водонапірні башти

▪ споруди оборонного призначення і др.

o об’єкти сільськогосподарської нерухомості;

o зелені насадження, впорядкування території;

o невід’ємні поліпшення.

За бажанням Замовника незалежна оцінка нерухомості проводиться для цілей:

o операції купівлі-продажу;

o приватизація (викуп державної частки);

o здача в оренду;

o внеску в статутний капітал створюваного підприємства;

o забезпечення кредитних зобов'язань при отриманні кредиту (застава, іпотека);

o переходу бухгалтерської звітності на міжнародні стандарти обліку;

o переоцінки для віддзеркалення в бухгалтерській звітності за реальною (ринковою) вартістю;

o постановки на бухгалтерський облік;

o виділення частки власників (учасників);

o страхування;

o банкрутства;

o реструктуризації або ліквідації підприємства;

o визначення збитку і величини страхового відшкодування;

o оформлення спадку.

При цьому, залежно від мети оцінки нерухомості, може бути визначений наступний вид вартості об'єкту:

o ринкова вартість;

o ліквідаційна вартість;

o залишкова вартість заміщення;

o вартість ліквідації;

o інвестиційна вартість;

o дійсна вартість (для цілей страхування);

o справедлива вартість (для бухгалтерського обліку);

o спеціальна вартість.

3. **Облік житлового фонду і будівель**

Державний облік житлового фонду поряд з іншими формами його обліку має  
передбачати проведення технічного обліку житлового фонду, в тому числі його  
технічну інвентаризацію та технічну паспортизацію (з оформленням технічних  
паспортів житлових приміщень – документів, що містять технічну та іншу інформацію про житлових приміщеннях, пов'язану із забезпеченням відповідності житлових приміщень встановленим вимогам).

Основним завданням державного обліку житлового фонду є отримання  
інформації про місцезнаходження, кількісний і якісний склад, технічний стан, рівень благоустрою, вартості об'єктів фонду та зміну цих показників.

Державному обліку підлягають незалежно від форми власності житлові  
будинки, спеціалізовані будинки (гуртожитки, готелі-притулки, будинки маневреного фонду, спеціальні будинки для одиноких престарілих, будинки-інтернати для інвалідів, ветеранів та інші), квартири, службові житлові приміщення, інші житлові приміщення в інших будівлях, придатні для проживання.

Так як основу державного обліку складає технічний облік, необхідно звернути  
увагу на функції, які виконують організації, що його здійснюють:

а) технічну інвентаризацію та паспортизацію житлового фонду;

б) контроль технічного стану житлових будівель і житлових приміщень;

в) оцінку і переоцінку житлових будівель і житлових приміщень, в тому числі  
для цілей оподаткування;

г) інформаційне та консультаційне обслуговування та іншу діяльність, пов'язану  
з державним урахуванням житлового фонду.