

СТАНДАРТ
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

Житлові будинки

З Б І Р Н И К
УКРУПНЕНИХ ПОКАЗНИКІВ ВАРТОСТІ
ВІДТВОРЕННЯ БАГАТОПОВЕРХОВИХ
ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ
СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0016:2009

Видання офіційне

Київ 2009

ПЕРЕДМОВА

1. РОЗРОБЛЕНО: Державним науково-дослідним інститутом автоматизованих систем у будівництві – ДП ДНДІАСБ Мінрегіонбуду України
- За участю:**
Української Асоціації бюро технічної інвентаризації «Укртехінвентаризація»
- РОЗРОБНИКИ: **В.Чуб**, к.т.н. (керівник розробки),
О.Андреєва, **Л.Богатикова**, **В.Єгоров**, **Н.Каткова**,
В.Кірюшин, к.т.н., **Т.Лисюк**, **Л.Макаренко**,
Н.Сніцар, **Г.Шульга**
2. ПРИЙНЯТО ТА НАДАНО ЧИННОСТІ: Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від „_07_” _02_ 2009 р. № 31
3. УВЕДЕНО ВПЕРШЕ Ввести в дію з 01.07.2009р.
4. ЗАРЕЄСТРОВАНО: Державне підприємство „Український науково-дослідний та навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості” від „_04_” _03_ 2009 р. № 32595752/1860

Відтворювати, тиражувати і розповсюджувати цей документ повністю, чи частково на будь-яких носіях інформації без офіційного дозволу Центрального органу виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства України заборонено.

Стосовно врегулювання прав власності звертатись до Центрального органу виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства України. Право власності на цей документ належить Центральному органу виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства України.

Мінжитлокомунгосп України, 2009

З М І С Т

| | | |
|--|--|-----|
| | С. | |
| 1. Сфера застосування | 1 | |
| 2. Нормативні посилання | 1 | |
| 3. Терміни та визначення понять | 2 | |
| 4. Порядок визначення вартості заміщення (відтворення) та оціночної вартості багатоповерхових житлових будинків і їх частин | | |
| 4.1 Загальні положення | 8 | |
| 4.2 Інформаційні показники і принципи їх побудови | 13 | |
| 4.3 Порядок визначення площі забудови, будівельного об'єму, загальної площі житлового будинку і площі окремих його частин | 15 | |
| 4.4 Система поправок на відмінність оцінюваних будинків від об'єктів-аналогів | 17 | |
| 4.5 Визначення вартості заміщення (відтворення) багатоповерхових жилих будинків і їх частин | 23 | |
| 4.6 Прикінцеві положення | 32 | |
| 4.7 Приклади визначення вартості заміщення (відтворення) та інвентаризаційної вартості багатоповерхових житлових будинків і їх частин | 34 | |
| 5. Збірник об'єктів-аналогів багатоповерхових житлових будинків, їх частин та елементів | | |
| Технічна частина | 55 | |
| 5.1 Житлові будинки з повнометражними квартирами | 58 | |
| 5.2 Житлові будинки з малометражними квартирами | 237 | |
| 5.3 Гуртожитки | 263 | |
| 5.4 Підвали і паркінги | 272 | |
| 5.5 Конструктивні елементи і види робіт | 283 | |
| 5.6 Окремі частини і елементи житлових будинків | 325 | |
| Додаток А. | Класифікація житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання | 332 |
| Додаток Б. | Перелік скорочень найменувань основних будівельних матеріалів | 333 |
| Додаток В. | Інформаційний показник об'єктів-аналогів та елементів житлових будинків | 334 |

СТАНДАРТ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

Житлові будинки

З Б І Р Н И К УКРУПНЕНИХ ПОКАЗНИКІВ ВАРТОСТІ ВІДТВОРЕННЯ БАГАТОПОВЕРХОВИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ

Чинний від 2009-xx-xx

1. СФЕРА ЗАСТОСУВАННЯ

Цей стандарт установлює порядок визначення вартості заміщення (відтворення) багатоповерхових житлових будинків, в тому числі малометражних і спеціальних та гуртожитків різних форм власності, а також їх частин (секцій, окремих квартир, вбудованих приміщень, підвалів і паркінгів).

Цей стандарт застосовується для визначення оціночної вартості під час проведення технічної інвентаризації на дату оцінки на основі укрупнених показників вартості будинків-аналогів різних поколінь та їх елементів.

Стандарт поширюється на підприємства та організації житлово-комунального господарства

2. НОРМАТИВНІ ПОСИЛАННЯ

У цьому стандарті є посилання на такі нормативні документи:

Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»

Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна»

ДБН В.2.2 – 15 – 2005 Житлові будинки. Основні положення.

ДБН В.2.2 – 9 – 99 Громадські будинки та споруди. Основні положення

ДБН В.1.1 – 12:2006 Будівництво в сейсмічних районах України

ДК 018-2000 Державний класифікатор будівель та споруд

СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 Правила визначення фізичного зносу житлових будинків

3. ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

Нижче подано терміни, вжиті в цьому Стандарті, та визначення позначених ними понять.

| <i>Терміни</i> | <i>Визначення</i> | <i>Посилання</i> |
|---|---|--|
| Балкон | Виступаюча з площини стіни фасаду обгороджена площадка, що служить для відпочинку влітку | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Вартість відтворення | Поточна вартість витрат, визначена на дату оцінки, на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, що є ідентичною копією об'єкта оцінки | Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» |
| Вартість заміщення | Поточна вартість витрат, визначена на дату оцінки, на створення або придбання нового об'єкта подібного об'єкту оцінки, який може бути йому задовільною заміною | Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» |
| Горище | Простір між поверхнею покриття (даху), зовнішніми стінами і перекриттям верхнього поверху | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Структурні елементи будинку (квартири) | Конструкції, їх сполучення та технічне обладнання, що складає будинок і призначені для виконання заданих функцій | |
| Житло I категорії (комерційне) | Житло з нормованими нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир та одноквартирних житлових будинків (чи котеджів), які забезпечують рівень комфорту проживання не нижче за мінімально допустимий | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Еркер | Частина приміщення, що виступає за площину фасаду, частково чи повністю закрита | |
| Житло II категорії (соціальне) | Житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту проживання | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Житлові будинки | Земельні поліпшення, призначені для проживання людей | Відповідно Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна» |
| Житловий будинок секційного типу | Будинок, що складається з однієї або декількох секцій | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |

| <i>Терміни</i> | <i>Визначення</i> | <i>Посилання</i> |
|--|--|---|
| Житловий будинок коридорного (галерейного) типу | Будинок, у якому квартири (або кімнати гуртожитків) мають виходи через загальний коридор (галерею) не менше ніж на двоє сходів | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Житловий осередок гуртожитку | Група житлових кімнат, об'єднаних підсобними приміщеннями загального користування | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Загальна площа квартири (житлового будинку) | Сумарна площа житлових і підсобних приміщень з урахуванням лоджій, балконів, веранд і терас, що враховуються з відповідним коефіцієнтом | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Знос (знецінення) | Втрата вартості майна порівняно з вартістю нового подібного майна | Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» |
| Знос фізичний (знецінення будинку) | Втрата вартості будинку порівняно з вартістю нового будинку, зумовлена частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей його елементів | |
| Знос функціональний | Знос пов'язаний з невідповідністю функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки даному виду майна | Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» |
| Знос економічний (зовнішній) | Знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних, економічних і інших факторів відносно об'єкта оцінки | Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» |
| Квартира | Комплекс взаємопов'язаних приміщень, використовуваних для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу або однієї людини, який включає (як мінімум): житлову (житлові) кімнату, кухню, ванну кімнату (душову), вбиральню (або суміщений санвузол), передпокій, комору чи вбудовану шафу | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Квартира у двох рівнях | Квартира, житлові та підсобні приміщення якої розміщені на двох суміжних поверхах і об'єднані внутрішньоквартирними сходами | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Кухня-ніша | Невідокремлений перегородкою простір у структурі житлової кімнати чи передпокою для розміщення кухонного обладнання без обіднього місця; може освітлюватися природним або "другим" світлом через фрамугу; обладнується електроплитою та забезпечується примусовою витяжною вентиляцією | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |

| <i>Терміни</i> | <i>Визначення</i> | <i>Посилання</i> |
|---|--|--|
| Ліфтовий хол | Приміщення перед входами до ліфта | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Лоджія | Перекрите й обгороджене у плані з трьох боків приміщення, відкрите до зовнішнього простору або заскле, що служить для відпочинку влітку. Заскле лоджія не є верандою | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Об'єкт оцінки | Нерухоме майно, яке підлягає оцінці відповідно до умов договору на проведення оцінки майна або за інших підстав, визначених законодавством | Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» |
| Об'єкт-аналог (тип) | Будинок з певними об'ємно-планувальними рішеннями та притаманними йому (будинку) елементами і використаними матеріалами, з відомими вартісними показниками, як по будинку в цілому, так і по окремим елементам | |
| Об'єкт-типорозмір (будинок-типорозмір) | Конкретний будинок, що належить певній множині (ряду будинків), які подібні за своїми об'ємно – планувальними та конструктивними рішеннями, мають однакові вартісні показники за структурними елементами, але відрізняються між собою кількістю секцій (розмірами в плані) і відповідно вартісними показниками по будинках в цілому | |
| Оціночна вартість | Вартість, яка визначається за встановленим алгоритмом та складом вихідних даних | Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» |
| Передпокій | Приміщення, яке має безпосередній вихід на сходову клітку, коридор загального користування; тамбур тощо | |
| Площа квартири | Сумарна площа житлових і підсобних приміщень квартири без урахування лоджій, балконів, веранд і терас | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Планувальна позначка землі | Рівень землі на межі вимощення | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Поверх мансардний (мансарда) | Поверх у горищному просторі, фасад якого повністю або частково утворений поверхнею (поверхнями) похилої чи ламаної покрівлі | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |

| <i>Терміни</i> | <i>Визначення</i> | <i>Посилання</i> |
|--|--|--|
| Поверх надземний | Поверх з позначкою підлоги приміщень не нижче планувальної позначки землі | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Поверх основний | Поверх (для розрахунку ліфтів), на який мешканці мають нормальний доступ із прибудинкової території | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Поверх перший | Нижній надземний поверх житлового будинку | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Поверх підвальный (перший підземний поверх) | Поверх з позначкою підлоги приміщень нижче планувальної позначки землі більш ніж на половину висоти приміщення | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Поверх підземний | Поверх з позначкою підлоги приміщень нижче планувальної позначки землі на всю висоту приміщення | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Поверх цокольний | Поверх з позначкою підлоги приміщень нижче планувальної позначки землі на висоту не більше половини висоти приміщень | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Приміщення | Частина внутрішнього об'єму будинку, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу | Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» |
| Приміщення житлове | Опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Приміщення вбудовані | Приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будинку | Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» |
| Приміщення прибудовані | Приміщення, що прибудовані до основного будинку та мають з ним хоча б одну спільну стіну | Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» |
| Приміщення вбудовано - прибудовані | Приміщення, частина яких є частиною внутрішнього об'єму будинку, а інша частина - прибудованою | Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» |
| Приміщення нежитлове | Приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду. Є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |

| <i>Терміни</i> | <i>Визначення</i> | <i>Посилання</i> |
|--|--|--|
| Приміщення підсобні квартири | Приміщення, призначені для гігієнічних або господарсько-побутових потреб мешканців (ванна, вбиральня, духова, приміщення для прання, кухня, комора), а також передпокій, внутрішньоквартирний хол, коридор тощо | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Приміщення підсобні багатоквартирного житлового будинку | Приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (сходові клітки, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, комори, сміттєзбірні камери, горища, підвали, шахти тощо) | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Приміщення технічні | Приміщення для розміщення обладнання теплових вузлів, бойлерних, електрощитових, венткамер, комутаторів, радіовузлів, машинних відділень ліфтів, холодильних установок тощо | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Протяжний будинок | Будинок, довжина якого у три і більше разів перевищує його висоту | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Світловий карман | Приміщення з прямим природним освітленням, що примикає до коридору і служить для його освітлення | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Світловий ліхтар | Засклена конструкція покриття для освітлення приміщень сходової клітки або внутрішнього дворика | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Секція житлового будинку | Будинок або частина житлового будинку (відокремлена від інших частин глухою стіною) із квартирами (кімнатами гуртожитків), що мають вихід на одну сходову клітку або безпосередньо через коридор | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Суміщений санвузол | Приміщення, обладнане унітазом, ванною (чи душовим піддоном) і умивальником | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Сходово-ліфтовий вузол | Приміщення, призначене для розміщення вертикальних комунікацій: сходової клітки, ліфтів | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Тамбур | Прохідний простір між дверима, призначений для захисту від проникнення холодного повітря, диму і запахів при вході до будинку, у сходову клітку або інші приміщення | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |

| <i>Терміни</i> | <i>Визначення</i> | <i>Посилання</i> |
|---|---|--|
| Тераса | Обгороджена відкрита прибудова до будинку у вигляді площадки для відпочинку, що може мати дах; розміщується на землі або над нижче розташованим поверхом | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Технічне оснащення багатоквартирного житлового будинку | Інженерні комунікації та технічні пристрої, необхідні для забезпечення санітарно-гігієнічних умов і безпечної експлуатації квартир (загально-будинкові мережі тепло-, водо-, газо-, електропостачання, бойлерні, обладнання пожежної безпеки, вентиляційні канали та канали для димовидалення; пристрої ліфтів, центральних розподільних щитів, елеваторних вузлів, а також елементи благоустрою території) | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Фактичний вік земельних поліпшень | Період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки | Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» |
| Функціональний аналог | Нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визначене подібним майном до об'єкту оцінки | Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» |
| Холодна комора | Приміщення, розташоване в неопалюваному об'ємі квартири (будинку) | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Шахта для провітрювання | Захищений вентиляційними ґратами порожнистий вертикальний простір на висоту будинку з горизонтальним перерізом не менше 1/30 загальної площі усіх провітрюваних квартир на поверсі | ДБН В.2.2 – 15-2005 Житлові будинки. Основні положення |
| Штукатурка теразитова | Декоративна штукатурка для зовнішнього оздоблення з розчину, до складу якого окрім в'язучих (цементу і вапна) та піску входить кам'яний дрібняк (мармуровий, гранітний тощо), слюдяні частинки чи дроблене скло і мінеральні барвники (пігменти) | |

4. ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗАМІЩЕННЯ (ВІДТВОРЕННЯ) ТА ОЦІНОЧНОЇ ВАРТОСТІ БАГАТОПОВЕРХОВИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ І ЇХ ЧАСТИН

4.1 Загальні положення

1. Збірник містить укрупнені показники вартості відтворення багатоповерхових житлових будинків і призначається для оцінки вартості витратним методом будинків з кількістю поверхів від 4 до 24, як зданих в експлуатацію, так і незавершених будівництвом, а також для визначення вартості нового будівництва на ранніх стадіях інвестиційного процесу.

Поверховість будинків визначається кількістю надземних поверхів, включаючи мансардний поверх, технічні і цокольні поверхи, якщо верх перекриття останнього знаходиться вище середньої планувальної позначки землі не менше ніж на 2 м. Якщо окремі частини будинку (блоки, секції) мають різну кількість надземних поверхів, поверховість визначається для кожного блоку (секції) окремо.

Збірник містить об'єкти-аналоги і елементи житлових будинків за підрозділами:

- 5.1. Житлові багатоквартирні будинки з повнометражними квартирами.
- 5.2. Житлові багатоквартирні будинки з малометражними (готельного типу) квартирами.
- 5.3. Гуртожитки.
- 5.4. Підвали і паркінги.
- 5.5. Конструктивні елементи і види робіт.
- 5.6. Окремі елементи житлових будинків і їх частин.

До об'єктів-аналогів надається технічна частина, яка містить загальні засади об'ємно-планувальних рішень, ознаки складності зовнішніх стін з цегли та каменів керамічних або силікатних, основні ознаки категорій якості внутрішнього оздоблення, а також усереднені показники відносної вартості інженерного обладнання житлових будинків різної поверховості.

2. Збірник включає Порядок визначення вартості заміщення (відтворення) та оціночної вартості багатоповерхових житлових будинків і їх частин, в тому числі малометражних і спеціальних та гуртожитків різних форм власності (далі житлових будинків).

3. Збірник містить укрупнені показники вартості відтворення житлових будинків, їх частин, у тому числі вбудованих приміщень, і окремих елементів, а також усереднені показники вартості конструктивних елементів і видів робіт на відповідну одиницю виміру, що розраховані на основі державних будівельних норм та цін, тарифів і податків, діючих станом 01.01.2007 р.

Показники Збірника визначені з передумови дотримання вимог будівельних норм і правил створення будівельної продукції та забезпечення нормативних термінів служби відповідних класів житлових будинків.

4. Укрупнені показники вартості враховують:

- усі прямі витрати на будівельні та монтажні роботи, що складаються з вартості трудових, матеріальних і технічних ресурсів;
- кошти на покриття загальновиробничих витрат будівельних організацій;
- витрати на тимчасові будівлі та споруди;
- додаткові витрати при виконанні будівельно-монтажних робіт у зимовий та літній періоди;
- утримання служби замовника, включаючи витрати на технічний та авторський нагляд;
- вартість проектних робіт і комплексної державної експертизи проектно-кошторисної документації;
- кошторисний прибуток (прибуток підрядника);
- кошти на покриття адміністративних витрат будівельних організацій;
- кошти на покриття ризику всіх учасників будівництва;
- додаткові витрати, пов'язані з інфляційними процесами;
- комунальний податок;
- податок на додану вартість (20%).

Укрупнені показники вартості об'єктів-аналогів не враховують витрат на підготування території до будівництва, на створення зовнішніх інженерних мереж, споруд та благоустрій.

5. Укрупнені показники вартості складені за видами об'єктів-представників різних цінових груп, що визначаються кількістю поверхів, архітектурно-планувальними та конструктивними рішеннями будинків, і включають вартість відтворення усіх загальнобудівельних, а також спеціальних будівельних робіт, в тому числі:

а) санітарно-технічні роботи: центральне або автономне опалення, газозабезпечення, холодне і гаряче водопостачання, каналізація господарсько-побутова та дощова, вентиляція, кондиціонування;

б) електротехнічні роботи і слабкострумні пристрої: освітлення, ліфти, радіо, телефон, телебачення, блискавкозахист, замково-переговорне обладнання, автоматизація і диспетчеризація інженерного обладнання тощо.

Укрупнені показники вартості об'єктів-аналогів п'яти і більше поверхів, якщо інше не зазначене, визначені за умови наявності в будинку технічного підпілля.

Багатоповерхові будинки, як оцінювані об'єкти, можуть складатися з однієї або кількох однакових секцій чи блоків, або з різних (за поверховістю, за конструктивними рішеннями, за функціональним призначенням, за інженерним оснащенням тощо) секцій і блоків. Тому за об'єкти оцінки, як правило, слід приймати окремі секції та блоки, а за аналоги для проведення оцінки – об'єкти-представники Збірника, співставлені з тими секціями і блоками, з яких складається будинок. Вартість будинку в цілому визначається як сума вартостей усіх його частин (секцій і блоків та підвалу).

6. В залежності від терміну служби, строків експлуатації, конструктивних рішень та наявного інженерного обладнання житлові будинки розподіляються на класи (Додаток А), відповідно до яких визначається клас якості (капітальність) будинків в процесі їх оцінки.

Якщо фактична капітальність об'єктів оцінки не відповідає капітальності об'єктів-аналогів, наведених в Збірнику, до їх укрупнених показників необхідно застосувати поправочні коефіцієнти, наведені в табл.1.

Таблиця 1

| Клас якості (капітальність) за Збірником | Поправочні коефіцієнти для переходу до інших класів якості (капітальності) | | | | | |
|--|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 1,00 | 0,93 | 0,86 | 0,80 | 0,74 | 0,69 |
| 2 | 1,08 | 1,00 | 0,93 | 0,86 | 0,80 | 0,74 |
| 3 | 1,16 | 1,08 | 1,00 | 0,93 | 0,86 | 0,80 |
| 4 | 1,25 | 1,16 | 1,08 | 1,00 | 0,93 | 0,86 |
| 5 | 1,35 | 1,25 | 1,16 | 1,08 | 1,00 | 0,93 |
| 6 | 1,45 | 1,35 | 1,25 | 1,16 | 1,08 | 1,00 |

Примітка: Табл.1 містить поправочні коефіцієнти, наведені в Загальній частині до Збірників укрупнених показників вартості відтворення будівель та споруд, що належать установам та організаціям, які знаходяться на державному балансі, що затверджена Держбудом колишнього СРСР 14 липня 1970 р.

7. Укрупнені показники вартості відтворення житлових будинків Збірника розроблені для звичайних умов будівництва (крім типу 1-44).

Укрупнені показники вартості відтворення житлових будинків не враховують зростання вартості будівництва в сейсмічних районах. Для оцінки житлових будинків, розташованих в сейсмічних районах (понад 6 балів), до укрупнених показників їх вартості слід використовувати поправочні коефіцієнти, наведені в табл.2.

Таблиця 2

| Поверховість житлових будинків | Сейсмічність в балах | | | |
|--------------------------------------|----------------------|------|------|------|
| | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 4 - 5 | 1.0 | 1.03 | 1.05 | 1.08 |
| 6 -9 | 1.0 | 1.05 | 1.10 | 1.16 |
| 10 -12 | 1.0 | 1.08 | 1.15 | 1.20 |
| 13 -16 | 1.0 | 1.10 | 1.20 | - |

Перелік населених пунктів України, що знаходяться в сейсмічно небезпечних зонах, наведені в ДБН В.1.1 – 12:2006 «Будівництво в сейсмічних районах України», додаток А. Сейсмічність в балах визначається за картою ЗСР – А. Для об'єктів житлового будівництва сейсмічність в балах для населених пунктів, не вказаних в цьому додатку, визначається безпосередньо по картах загального сейсмічного районування (ЗСР) території України – додаток Б зазначених державних будівельних норм (ДБН).

У випадках розміщення об'єктів оцінки в районах з іншими особливими умовами будівництва (розроблювані території, осідаючі ґрунти) до показників вартості об'єктів-аналогів, наведених у Збірнику, слід застосовувати поправочний коефіцієнт – 1,11.

8. Укрупнені показники вартості відтворення в Збірнику визначені переважно при середній висоті поверху багатопверхових житлових будинків – 2,8 м, яку мають будинки найбільш масової забудови. Для випадків, якщо висота поверхів об'єктів оцінки відрізняється від висоти поверхів аналогів, прийнятих в Збірнику, до показників вартості необхідно застосовувати поправочні коефіцієнти, наведені в табл. 3.

Таблиця 3 – Поправочні коефіцієнти до показників вартості багатоповерхових житлових будинків на заміну висоти поверху у порівнянні з базовою висотою – 2,8 м

| | | | | | | | | | |
|------------------------|-------------|-------------|-------|------|-------|-------|------|------|------------|
| Висота поверху, (м) | 2,7 і нижче | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,5 |
| Поправочний коефіцієнт | 1,013 | 1,00 | 0,985 | 0,97 | 0,96 | 0,95 | 0,94 | 0,93 | 0,92 |
| Висота поверху, (м) | 3,6 | 3,7 | 3,8 | 3,9 | 4,1 | 4,3 | 4,5 | 4,8 | 5,2 і вище |
| Поправочний коефіцієнт | 0,912 | 0,905 | 0,897 | 0,89 | 0,876 | 0,863 | 0,85 | 0,83 | 0,81 |

Примітка: Висотою поверху будинку є відстань між відмітками (рівнями) чистих підлог двох суміжних поверхів, яка складається з висоти приміщення і товщини перекриття над поверхом.

9. При різниці в кількості поверхів оцінюваних секцій (блоків) багатоповерхових житлових будинків – тобто збільшенні чи зменшенні на один поверх у порівнянні з об'єктами-аналогами, показники їх вартості визначаються з застосуванням поправочних коефіцієнтів табл. 4.

Таблиця 4 – Поправочні коефіцієнти на відмінність в кількості поверхів між аналогом та об'єктом оцінки (при середній загальній площі квартири 55-65 м²)

| Кількість поверхів об'єкта-аналога | Зміна кількості поверхів об'єкта оцінки | |
|------------------------------------|---|--------------------------|
| | Збільшення на один поверх | Зменшення на один поверх |
| 4 – 8 | 0,990 | 1,016 |
| 9 – 12 | 0,988 | 1,020 |
| понад 12 | 0,985 | 1,024 |

Відхилення кількості поверхів об'єктів оцінки і об'єктів-аналогів на один поверх і поправочні коефіцієнти табл.4 розповсюджуються на будинки будь-якої поверховості усіх конструктивних рішень.

В окремих випадках при поверховості аналогів понад 12 поверхів, коли основні інженерні рішення об'єкта оцінки і аналога (каркасний, великопанельний, цегляний тощо) однакові, поверховість оцінюваного будинку може **перевищувати** поверховість аналога на 2 - 5 поверхів. В таких випадках до укрупнених показників вартості аналогів застосовуються поправочні коефіцієнти згідно табл. 4.1.

Таблиця 4.1 – Поправочні коефіцієнти до показників вартості аналогів при перевищенні поверховості оцінюваних будинків на 2 – 5 поверхів

| Поверховість аналогів | Допустиме перевищення кількості поверхів оцінюваних будинків проти аналога | Поправочний коефіцієнт до укрупнених показників вартості аналога |
|-----------------------|--|--|
| 13 – 16 | 2 | 0,98 |
| 17 – 20 | до 5 | 0,97 |

10. При різних розмірах середньої загальної площі квартир багатоповерхових житлових будинків, показники вартості відтворення визначаються з використанням поправочних коефіцієнтів табл.5.

Таблиця 5 – Поправочні коефіцієнти до показників вартості багатоповерхових житлових будинків на заміну середньої загальної площі квартир у порівнянні з базовою площею в межах 55,0-65,0 м²

| № з/п | Розмір середньої загальної площі квартир, м ² | Поправочний коефіцієнт |
|-------|--|------------------------|
| 1 | До 35 включно | 1,15 |
| 2 | Понад 35 до 45 включно | 1,05 |
| 3 | Понад 45 до 55 включно | 1,02 |
| 4 | Понад 55 до 65 включно | 1,00 |
| 5 | Понад 65 до 80 включно | 0,98 |
| 6 | Понад 80 до 95 включно | 0,95 |
| 7 | Понад 95 до 120 включно | 0,92 |
| 8 | Понад 120 до 150 включно | 0,89 |
| 9 | Понад 150 | 0,85 |

Примітка 1. Середня загальна площа квартир визначається шляхом ділення загальної площі квартир будинку на кількість квартир.

Примітка 2. Для житлових будинків з малометражними квартирами (готельного типу, для малосімейних, спеціалізованих житлових будинків для інвалідів і осіб похилого віку та гуртожитків) поправочні коефіцієнти табл.5 не використовуються.

11. Вартість відтворення багатоповерхових житлових будинків в процесі оцінки необхідно уточнювати за допомогою поправочних коефіцієнтів в залежності від кількості секцій в будинку (табл. 6) та ширини будинку (табл. 7).

Таблиця 6 – Поправочні коефіцієнти до укрупнених показників вартості багатоповерхових житлових будинків на відмінність в кількості секцій між аналогом та об'єктом оцінки

| Кількість секцій, шт. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 і більше |
|------------------------|-------|-------------|-------|-------|------------|
| Поправочний коефіцієнт | 1,031 | 1,00 | 0,972 | 0,957 | 0,942 |

Таблиця 7 – Поправочні коефіцієнти до укрупнених показників вартості багатоповерхових житлових будинків з різними конструктивними схемами на зміну їх ширини

| Ширина будинків, м | Поправочний коефіцієнт | | | |
|--------------------|--|-------------|--|-------------|
| | Будинки з поперечними несучими стінами, при кількості поверхів | | Будинки з поздовжніми несучими стінами, при кількості поверхів | |
| | 4 - 8 | 9 і вище | 4 - 8 | 9 і вище |
| 9 і менше | 1,028 | 1,037 | 1,032 | 1,04 |
| 10 | 1,011 | 1,015 | 1,015 | 1,018 |
| 11 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 12 | 0,992 | 0,991 | 0,985 | 0,984 |
| 13 | 0,987 | 0,986 | 0,975 | 0,975 |
| 14 | 0,978 | 0,977 | 0,966 | 0,966 |
| 15 і більше | 0,97 | 0,969 | 0,958 | 0,958 |

Примітка: При змішаній конструктивній схемі з поперечними і поздовжніми несучими стінами поправочні коефіцієнти табл.7 в необхідних випадках уточнюються шляхом інтерполяції.

4.2 Інформаційні показники і принципи їх побудови

12. Збірник містить укрупнені показники вартості об'єктів-представників різних поколінь, а саме:

- а) багатоповерхові житлові будинки старого покоління, які запроектовані і збудовані до 1983 року включно;
- б) багатоповерхові житлові будинки наступного (нового) покоління, що запроектовані для будівництва після 1983 року.

13. Об'єкти-представники старого покоління (аналоги повторного використання) характеризуються такими показниками:

- кількість поверхів;
- висота поверху – 2,8 м;
- конструктивне інженерне рішення стін;
- клас якості (капітальність) будинку;
- будівельний об'єм будинку;
- вартість відтворення 1 м³ будівельного об'єму (грн./м³);
- перелік і опис конструктивних елементів, видів робіт та інженерного обладнання;
- питома вага (відносна вартість) основних конструктивних елементів, видів робіт і інженерного обладнання в загальній вартості будинку.

Окремі об'єкти-аналоги повторного використання, що мають вбудовані приміщення, характеризуються також показниками вартості відтворення 1 м² таких приміщень, які визначені шляхом індексації відповідних показників запозичених аналогів.

В необхідних випадках надаються примітки і поправочні коефіцієнти для приведення характеристик конструктивних елементів, видів робіт і інженерного обладнання об'єкта-представника до відповідних характеристик оцінюваного будинку.

14. Об'єкти-представники нового покоління, як інформаційні об'єкти, мають більш деталізовані показники і характеристики, а саме:

а) загальні характеристики: поверховість і кількість квартир, клас якості (капітальність) будинку, конструктивна схема і інженерне рішення стін, категорія якості внутрішнього оздоблення;

б) графічна інформація в складі: фасад, розріз і план типового поверху. Графічні зображення об'єктів-аналогів нового покоління слід використовувати як додаткову сконцентровану інформацію для більш обґрунтованого їх вибору.

в) основні техніко-економічні показники в складі: будівельний об'єм (м³), в тому числі надземної і підземної частин (м³), площа забудови (м²), висота поверху, загальна площа квартир, середня загальна площа квартири, корисна площа вбудовано-прибудованих приміщень (при їх наявності), довжина і ширина будинку, кількість секцій, кількість квартир на поверсі в межах секції, вартість відтворення одного м² загальної площі квартири (грн./м²), вартість відтворення одного м³ будівельного об'єму (грн./м³), вартість відтворення 1 місця в гуртожитках;

г) характеристики конструктивних елементів, видів робіт та інженерного обладнання, які включають їх перелік, узагальнений опис і питому вагу в загальній вартості будинку (%).

За такими об'єктами надається додатково, як довідкова інформація, експлікація квартир з диференціацією числа квартир за кількістю кімнат і зазначенням житлової та загальної площі різних квартир (без літніх приміщень), а також середньої житлової і загальної площі квартир будинку.

15. Показники і характеристики об'єктів-представників обох поколінь в Збірнику представлені в табличній формі, включаючи уніфіковану ідентифікаційну частину, яка містить:

а) у верхньому полі :

- зліва – код типу об'єкта-аналога (скорочений код), під яким вказаний повний код цього аналога;
- посередині – детальне найменування об'єкта-аналога (будинку, секції, блок-елемента) з зазначенням кількості поверхів, секцій і квартир будинку та наявності підвалу, вбудованих та вбудовано-прибудованих приміщень, мансарди;
- справа – статус об'єкта-аналога: типовий, повторного використання, з зазначенням їх шифру, чи індивідуальний. При цьому шифр аналога повторного використання складається з чотирьох цифр, дві перші з яких означають номер Збірника для переоцінки основних фондів в колишньому СРСР (№4 чи №28), а дві останні – номер таблиці відповідно Збірника.

б) в нижньому полі :

- зліва - клас якості (капітальність) будинку згідно додатку А;
- посередині – опис проектного рішення стін із зазначенням, які стіни є несучими; при цьому вказується ознака виду будинку за конструктивно-технологічними характеристиками його стін.

Передбачено такі види багатоповерхових житлових будинків за конструктивно-технологічними характеристиками стін:

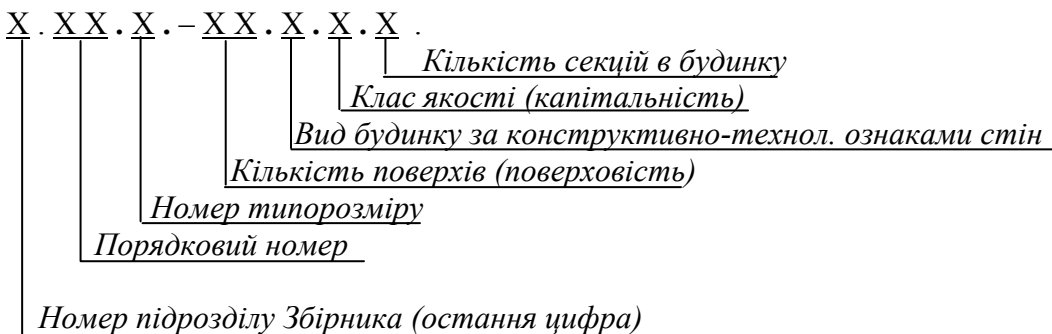
- | | |
|--------------------|---------------------|
| 1 – цегляні; | 4 – великопанельні; |
| 2 – дрібноблокові; | 5 – монолітні; |
| 3 – великоблокові; | 6 – комбіновані; |

- справа - ознака категорії якості внутрішнього опорядження будинку: спрощене (С), поліпшене (П) чи високоякісне (В).

16. Скорочений код типу об'єкта-аналога складається з трьох знаків, перша цифра якого відповідає номеру розділу Збірника, а дві інші є порядковим номером цього аналога у відповідному розділі Збірника.

Скорочений код об'єкта-аналога використовується для посилання в звітах з оцінювання на джерело довідкової інформації про відповідну вартість будинку.

Повний код об'єкта-аналога, що враховує основні характеристики будинків, має таку структуру:



З урахуванням цього, як приклад, код конкретного об'єкта-аналога може бути записаний таким чином : 1.49.1 – 09.1.3.4 , де (зліва направо):

- 1 – номер підрозділу Збірника;
- 49 – порядковий номер об'єкта-аналога у відповідному підрозділі Збірника;
- 1 – номер типорозміру будинку;
- 09 – кількість поверхів (поверховість) об'єкта-аналога;

- 1 – ознака цегляного будинку за конструктивно-технологічними характеристиками стін згідно локального довідника (п.15б);
- 3 – клас якості (капітальність) об'єкта-аналога;
- 4 – кількість секцій об'єкта-аналога.

Для об'єктів-аналогів, які представлені одним типорозміром, на місці розряду коду – «номер типорозміру» завжди проставляється одиниця.

У випадках, коли аналог представляє кілька будинків-типорозмірів, на місцях розрядів його коду – «номер типорозміру» і «кількість секцій» проставляється нуль, а конкретні значення цих розрядів зазначаються у кодах відповідних типорозмірів такого аналога.

Примітка: Для аналогів повторного використання кількість секцій об'єктів-типорозмірів є умовною (пропорційно їх об'ємам).

17. При формуванні таблиць Збірника прийняті скорочення найменувань конструктивних елементів, видів робіт і основних будівельних матеріалів, що наведені в додатку Б. Такі скорочення рекомендуються до використання при підготовці оціночних таблиць щодо вартості багатопверхових житлових будинків.

4.3 Порядок визначення площі забудови, будівельного об'єму, загальної площі житлового будинку і окремих його частин *

18. Площа забудови будинку визначається як площа горизонтального перерізу по зовнішньому обводу будинку на рівні цоколя, включаючи виступні частини.

Площа під будинком, розташованим на стовпах, а також проїзди під будинком включаються до площі забудови.

19. Будівельний об'єм житлового будинку визначають як суму будівельного об'єму вище позначки $\pm 0,000$ (надземна частина) і нижче цієї позначки (підземна частина).

Будівельний об'єм надземної і підземної частин будинку визначають у межах обмежуючих поверхонь із включенням огорожувальних конструкцій стін покрівлі, світлових ліхтарів тощо, починаючи з позначки чистої підлоги кожної з частин будинку, без урахування проїздів і просторів під будинками на опорах.

За позначку $\pm 0,000$ приймається, як правило, рівень поверхні чистої підлоги першого поверху будинку.

При цьому до будівельного об'єму будинку включають об'єми підвалу, мансардного поверху, технічних поверхів: нижнього (технічне підпілля), середніх (за їх наявності) та верхнього, а також об'єми виступаючих над покрівлю шахт ліфтів і шахт виходу на покрівлю.

Будівельний об'єм еркерів, тамбурів, застлених галерей, лоджій, які розміщуються в межах обмежуючих поверхонь будинку, повинен включатися до загального об'єму будинку.

Виміри по зовнішньому обводу стін повинні виконуватися з урахуванням товщини шару штукатурки (тиньку) або обличкування.

Об'єми портиків, входів в підвали, приямків, ганків, літніх приміщень (незастлених балконів і лоджій, відкритих терас), які розміщуються поза обмежувальними поверхнями будинку, до загального об'єму будинку не включаються.

Об'єм окремої квартири визначається як добуток її площі в межах обмежувальних поверхонь по зовнішньому обводу зовнішніх стін та по вісях внутрішніх стін

* Згідно вимог ДБН В.2.2-15-2005 - Будинки і споруди. Житлові будинки.
Основні положення. Додаток В.

(міжквартирних перегородок) на висоту поверху, що складається з висоти приміщень квартири і товщини перекриття над поверхом, на якому знаходиться квартира.

Отримані показники об'єму будинку необхідно округлювати до цілого кубічного метра.

20. Будівельний об'єм підземної частини будинку (нижче позначки $\pm 0,000$) визначається множенням площі горизонтального перетину по зовнішньому обводу будинку на рівні першого поверху вище цоколя на висоту, виміряну від рівня чистої підлоги першого поверху (позначка $\pm 0,000$) до рівня підлоги цокольного поверху, підвалу або технічного підпілля, призначеного для розміщення інженерного обладнання і прокладання комунікацій.

Будівельний об'єм підземної частини будинку (нижче позначки $\pm 0,000$), який не має підвалу або технічного підпілля, визначається шляхом множення площі горизонтального перетину по зовнішньому обводу будинку на рівні першого поверху вище цоколя на висоту цоколя, що вимірюється від рівня чистої підлоги першого поверху до рівня вимощення спланованої позначки землі. При розташуванні будинку на рельєфі або східчастій конструкції цоколя, за висоту цокольної частини будинку приймається її середнє значення.

21. Будівельний об'єм будинку, що складається з окремих блоків (секцій), які відрізняються за висотою, конфігурацією в плані або конструктивними рішеннями, повинен визначатися як сума об'ємів цих блоків. При визначенні об'ємів окремих блоків будинку стіна, що розмежує частини будинку, відноситься до тієї частини, якій вона відповідає за висотою чи конструкцією; при цьому стіни, що розмежують житлову і нежитлову частини будинку, відносяться до його житлової частини.

22. Загальну площу квартири житлового будинку визначають згідно чинних на момент введення будинку в експлуатацію нормативних документів.

Зокрема, згідно ДБН В.2.2-15-2005 в будинках, введених в експлуатацію чи реконструйованих після 01.01.2006 р., загальну площу квартири визначають як суму площ усіх приміщень квартири, вбудованих шаф і літніх приміщень, підрахованих з такими знижувальними коефіцієнтами:

- для балконів і терас – 0,3;
- для лоджій – 0,5;
- закслених балконів – 0,8;
- веранд, закслених лоджій і холодних комор – 1.

При цьому площа під маршем внутрішньоквартирних сходів при висоті від підлоги до низу виступних конструкцій 1,6 м і більше включається до площі приміщень, де розташовані сходи.

23. Загальну площу квартир житлових будинків визначають як суму загальних площ квартир цих будинків, встановлену згідно з п.22.

Площі горища, технічного підпілля, технічного горища, позаквартирних комунікацій, а також тамбурів, сходових кліток, ліфтових та інших шахт, портиків, ганків, зовнішніх відкритих сходів до загальної площі квартир житлових будинків не включаються.

Корисна площа приміщень громадського призначення, вбудованих у житлові будинки, підраховується окремо і визначається як сума площ усіх розташованих в ньому приміщень, а також балконів і антресолей в залах, фойє тощо за винятком сходових кліток, ліфтових шахт, внутрішніх сходів і пандусів *.

* Згідно з ДБН В.2.2 – 9 – 99 – Громадські будинки та споруди. Основні положення, п.Д.2.

До загальної корисної та розрахункової площі вбудованих в будинок приміщень громадського призначення не включаються площа горища (технічного горища), технічного підвального простору, якщо висота від підлоги до низу конструкцій, що виступають, менше 1,9 м, а також лоджій, тамбурів, зовнішніх балконів, портиків, ганків та зовнішніх відкритих сходів (ДБН В.2.2-9-99 п.Д.4).

24. Загальну площу приміщень гуртожитків і спеціалізованих житлових будинків для осіб похилого віку та інвалідів визначають як суму площ житлових кімнат, підсобних приміщень (у тому числі вбудованих шаф), приміщень громадського призначення, а також літніх приміщень з коефіцієнтами згідно з п.22.

25. Площу приміщень житлових будинків визначають за їх розмірами, вимірюваними між опорядженими поверхнями стін і перегородок на рівні підлоги (без урахування плінтусів). При визначенні площі мансардного житлового приміщення враховують площу цього приміщення з висотою похилої стелі не менше 1,5 м при нахилі 30° до горизонту; 1,1 м при 45° ; 0,5 м при 60° і більше. При проміжних значеннях висота визначається за інтерполяцією. Площу приміщення з меншою висотою враховують в загальній площі з коефіцієнтом 0,7; при цьому мінімальна висота стіни повинна бути 1,2 м при нахилі стелі 30° , 0,8 м при нахилі від 45° до 60° ; не обмежується за нахилу 60° і більше.

При визначенні площ мансардних приміщень громадського призначення враховуються площі цих приміщень з висотою похилої стелі не менше 1,9 м (ДБН В.2.2-9-99 п.Д.5).

4.4 Система поправок на відмінність оцінюваних будинків від об'єктів-аналогів

26. При наявності відмінностей умов будівництва, об'ємно-планувальних і технічних характеристик оцінюваного будинку від характеристик прийнятого для оцінки аналога необхідно застосовувати відповідні поправки.

Для можливості введення поправочних коефіцієнтів на конструктивне рішення, інженерне забезпечення, матеріал чи вид робіт оцінюваного будинку, в описі об'єктів-аналогів Збірника зазначені питомі ваги основних конструктивних елементів, видів робіт і інженерного обладнання (далі структурні елементи).

Питома вага являє собою вартість структурного елемента у відсотках стосовно повної вартості будинку. Сума питомих ваг усіх структурних елементів об'єкта-аналога дорівнює 100%.

Система введення поправок до вартості відтворення багатоповерхових житлових будинків передбачає такі групи поправок і коригуючих коефіцієнтів на відмінність об'єктів оцінки від об'єктів-аналогів:

- а) поправки з урахування регіональних і місцевих умов будівництва;
- б) поправки на відмінність загальних характеристик і показників;
- в) поправки на відмінність об'ємно-планувальних параметрів і показників;
- г) поправки на відмінність конструктивних елементів і видів робіт;
- д) поправки на відсутність чи наявність або відмінність систем інженерного обладнання і окремих елементів будинків (ліфти, ганки, балкони).

27. Поправками з урахування місцевих умов будівництва багатоповерхового житла є поправочні коефіцієнти з урахування особливих умов будівництва житлових будинків: сейсмічність понад 6 балів, розроблювані території, осідаючі ґрунти (див.п.7).

28. Поправками на відмінність загальних характеристик, параметрів і показників будинків є:

а) поправочні коефіцієнти з урахування в спрощеній схемі оцінки перевищення будівельного об'єму оцінюваного будинку по відношенню до вказаного об'єму об'єкта-аналога понад 5 %; такі коефіцієнти до табличних показників аналогів складають :

- для цегляних і дрібноблокових будинків – 0,95;
- для великопанельних і великоблокових будинків – 0,98.

У тих випадках, коли будівельний об'єм оцінюваного будинку перевищує об'єм аналога до 5% включно, табличні показники вартості не коригуються.

б) поправка для оцінюваних будинків з підвалом, якщо по об'єкту-аналогу підвал відсутній. В таких випадках вартість будинку за спрощеною схемою визначається як сума вартостей надземної і підземної частин, при цьому вартість підвалу визначається шляхом множення одиничної вартості аналога (грн/м³) на будівельний об'єм підземної частини оцінюваного будинку з коефіцієнтом 0,8.

29. Поправками до одиничної вартості відтворення на відмінність об'ємно-планувальних показників оцінюваних будинків і будинків-аналогів є:

а) поправочні коефіцієнти з урахування зміни висоти поверху оцінюваного будинку у порівнянні з висотою поверху об'єктів аналогів згідно табл.3 (див.п.8). Для випадків, коли оцінюваний будинок має різну висоту поверхів, розраховується середньозважена висота поверху такого будинку.

Наприклад, для дев'ятиповерхового будинку, який має однакові за площею поверхи, але різної висоти, а саме :

- перший поверх – висота 3,3 м;
- з другого по восьмий поверх включно (7 поверхів) – висота 2,8 м;
- дев'ятий поверх – висота 4,1 м.

В цьому випадку середньозважена висота поверху будинку складас:

$$\frac{3,3 \times 1 + 2,8 \times 7 + 4,1 \times 1}{1 + 7 + 1} = \frac{27,0}{9} = 3,0 \text{ м,}$$

при якій поправочний коефіцієнт до табличних показників вартості становить - 0,97.

Для випадків, коли поверхи оцінюваного будинку мають різну висоту та площу, розраховується середньозважена висота поверху за формулою:

$$h_{nos} = \sum_{i=1}^n h_i \times S_i : \sum_{i=1}^n S_i,$$

де h_i – висота і-го поверху;
 S_i – площа і-го поверху;
 n – кількість поверхів.

В усіх випадках величина розрахованої висоти поверху округлюється до найближчого значення з точністю до 0,1 м.

б) поправочні коефіцієнти з урахування збільшення чи зменшення кількості поверхів оцінюваного будинку у порівнянні з об'єктом-аналогом згідно п.9;

в) поправочний коефіцієнт на різну величину середньої загальної площі квартир оцінюваного будинку і об'єкта-аналога, що розраховується на основі коефіцієнтів табл.5 (див.п.10).

Наприклад, необхідно розрахувати поправочний коефіцієнт впливу на вартість відтворення оцінюваного будинку з середньою загальною площею квартири – 92,0 м², для якої згідно табл.5 поправочний коефіцієнт становить 0,95, тоді як об'єкт-аналог має середню загальну площу квартири – 79,8 м², якій відповідає поправочний коефіцієнт – 0,98. Для цих умов поправочний коефіцієнт складас:

$$0,95 : 0,98 = 0,97.$$

г) поправочні коефіцієнти з урахування впливу на вартість 1 м^2 загальної площі багатоповерхових будинків їх розмірів в плані: кількості секцій (табл.6) та ширини (табл.7), які враховують наявність торцевих стін, елементів блокування, температурних і деформаційних швів будинків.

30. Поправочні коефіцієнти K_i на відмінність конструктивних елементів і видів робіт об'єктів-аналогів і об'єктів оцінки розраховуються як співвідношення вартості одиничних показників (1 м^3 , 1 м^2 , 1 м.п.) для кожного з таких структурних елементів, відповідно оцінюваного будинку і об'єкта-аналога, а саме:

$$K_i = v_{eo} : v_{ea} ,$$

де v_{eo} – вартість одиничного показника структурного елемента оцінюваного об'єкта;
 v_{ea} – вартість одиничного показника структурного елемента об'єкта-аналога.

Вартісні показники v_e розроблені щодо усіх основних елементів будівель: фундаментів, стін, перекриттів, перегородок, підлог, заповнення прорізів та покрівель для найбільш розповсюджених варіантів застосування різних матеріалів і технологій в практиці будівництва житла в Україні. Ці показники представлені в підрозділі 5.5 Збірника – «Конструктивні елементи і види робіт» у відповідних одиницях виміру (грн./ м^2 , грн./ м^3 , грн./м.п.).

30.1 В загальних, більш складних випадках, при заміні кількох видів одного конструктивного елемента аналога на кілька інших видів елемента в оцінюваному будинку, визначення поправочного коефіцієнта K_e здійснюється з використанням середньозваженої вартості, що враховує частку різних видів цього елемента в загальному його обсязі будинків, які порівнюються, а саме:

$$K_e = v_{ec(o)} : v_{ec(a)} ,$$

де $v_{ec(o)}$ - середньозважена одинична вартість конструктивного елемента, який складається з кількох видів (два і більше), в грн./на одиницю виміру, для оцінюваного будинку;

$v_{ec(a)}$ – середньозважена одинична вартість відповідного конструктивного елемента, який також має кілька видів, в грн./на одиницю виміру, для об'єкта-аналога.

30.1.1 Середньозважена одинична вартість конструктивного елемента оцінюваного будинку $v_{ec(o)}$ розраховується за даними щодо частки кожного виду елемента в загальному його обсязі, отриманих в процесі обстеження будинку, за формулою:

$$v_{ec(o)} = \sum_{n=1}^n \Delta_n \times v_{en(o)} , \text{ за умови, що } \sum_{n=1}^n \Delta_n = 1,$$

де Δ_n – частка $n^{\text{го}}$ виду елемента в загальній його кількості для оцінюваного будинку;
 $v_{en(o)}$ – одинична вартість $n^{\text{го}}$ виду елемента оцінюваного будинку, в грн./на одиницю виміру.

30.1.2 Середньозважена одинична вартість конструктивного елемента об'єкта-аналога $v_{ec(a)}$ розраховується за даними Збірника щодо питомої ваги кожного виду цього елемента в загальній вартості аналога, в такій послідовності:

а) розраховується кількість кожного $m^{\text{го}}$ виду конструктивного елемента аналога, що розглядається:

$$q_{em(a)} = \frac{\gamma_{em(a)} \times v_{a(v)} \times V_a}{v_{em(a)} \times 100\%} ,$$

де $\gamma_{em(a)}$ – питома вага $m^{\text{го}}$ виду конструктивного елемента аналога, що розглядається, в %;
 $v_{a(v)}$ – вартість 1 м^3 аналога, в грн.;
 V_a – загальний об'єм аналога, в м^3 ;

$v_{em(a)}$ - одинична вартість $m^{го}$ виду конструктивного елемента, що розглядається, в грн. на відповідну одиницю виміру;

б) визначається частка $m^{го}$ виду конструктивного елемента в загальній його кількості для об'єкта-аналога за формулою:

$$\Delta_m = q_{em(a)} : \sum_{m=1}^m q_{em(a)} ;$$

в) за даними, отриманими за п. а) і б) розраховується середньозважена одинична вартість конструктивного елемента аналога - $v_{ec(a)}$, за формулою:

$$v_{ec(a)} = \sum_{m=1}^m \Delta_m \times v_{em(a)} ,$$

де $v_{em(a)}$ – одинична вартість $m^{го}$ виду елемента аналога, що розглядається, грн. на відповідну одиницю виміру.

При цьому визначається загальна питома вага конструктивного елемента аналога, як сума питомих ваг окремих його видів, до якої слід застосовувати поправочний коефіцієнт K_e , що розглядається відповідно п. 30.1.

31. Визначення поправочних коефіцієнтів з урахування конструктивних відмінностей **фундаментів** об'єктів оцінки і фундаментів об'єктів-аналогів з різною висотою підземної частини виконується в такій послідовності :

а) розраховується поправочний коефіцієнт, як співвідношення висоти підземної частини (нижче відмітки 0,00) оцінюваного будинку і будинку-аналога, а саме :

$$K_{\phi(h)} = h_{n.ч.o} : h_{n.ч.a} ,$$

де $h_{n.ч.o}$ – висота підземної частини оцінюваного будинку (техпідпілля, підвалу), яка встановлюється під час обстеження;

$h_{n.ч.a}$ – висота підземної частини об'єкта-аналога, яка визначається шляхом ділення об'єму його підземної частини - $V_{n.ч.a}$ на площу забудови $S_{z.a}$, які для аналогів нового покоління наводяться в Збірнику;

б) розраховується відповідно до п.30 поправочний коефіцієнт з урахування відмінностей фундаментів різних конструктивних рішень (товщина, матеріал тощо) оцінюваного будинку і будинку-аналога за формулою :

$$K_{\phi(\epsilon)} = v_{\phi o} : v_{\phi a} ,$$

де $v_{\phi o}$ і $v_{\phi a}$ – одинична вартість (грн./м² забудови) фундаментів відповідно оцінюваного будинку і об'єкта-аналога, які наведені для конкретних видів фундаментів в підрозділі 5.5 Збірника;

в) розраховується поправочний коефіцієнт на різну площу забудови оцінюваного будинку і об'єкта-аналога, а саме

$$K_{\phi(S)} = S_o : S_a ,$$

де S_o і S_a – відповідно площі забудови в м² оцінюваного будинку і будинку-аналога;

г) визначається загальний поправочний коефіцієнт на відмінність фундаментів (підземної частини) оцінюваного будинку і будинку-аналога:

$$K_{заг.\phi} = K_{\phi(h)} \times K_{\phi(\epsilon)} \times K_{\phi(S)}$$

У випадках, коли для об'єктів-аналогів окремо визначена питома вага (відносна вартість) **земляних робіт** – γ_3 поправочний коефіцієнт до цього показника визначається через співвідношення об'ємів підземної частини (нижче позн. $\pm 0,00$) оцінюваного будинку і об'єкта-аналога, а саме:

$$K_3 = \frac{V_{н.ч.о}}{V_{н.ч.а}}$$

де $V_{н.ч.о}$ – об'єм підземної частини оцінюваного будинку
 $V_{н.ч.а}$ – об'єм підземної частини об'єкта-аналога

32. Укрупнені показники вартості відтворення будинків зі стінами з цегли та каменів керамічних або силікатних Збірника передбачають, як правило, мурування стін середньої складності.

У випадках, коли складність таких стін в оцінюваних будинках відрізняється від складності подібних стін об'єктів-аналогів, до відносної вартості (питомої ваги) стін в загальній вартості будинку необхідно застосовувати поправочні коефіцієнти, що наведені в табл.8.

Таблиця 8 – Поправочні коефіцієнти на відмінність складності стін з цегли та каменів керамічних або силікатних оцінюваного будинку і аналога

| Показники | Стіни цегляні та дрібноблокові за складністю мурування | | |
|------------------------|--|----------------------|---------|
| | прості | середньої складності | складні |
| Поправочний коефіцієнт | 0,957 | 1,00 | 1,045 |

Примітка: Ознаки розподілу стін на прості, середньої складності і складні наведені в технічній частині розділу 5.

33. При наявності в оцінюваних житлових будинках фасадів, повністю обштукатурених, в залежності від складності архітектурного оформлення цегляних і дрібноблокових стін фасаду і виду штукатурення (тинькування), до їх відносної вартості слід застосовувати поправочні коефіцієнти згідно табл.9.

Таблиця 9 – Поправочні коефіцієнти на відмінність опорядження цегляних і дрібноблокових стін фасаду оцінюваного будинку і аналога

| Архітектурне оформлення фасаду будинків | Поправочні коефіцієнти для стін, повністю обштукатурених розчином | | |
|---|---|---------------------------|------------------------|
| | цементно-вапняним | кольоровим чи теразитовим | з мармуровим дрібняком |
| Стіни прості | 1,022 | 1,026 | 1,035 |
| Стіни середньої складності | 1,028 | 1,034 | 1,045 |
| Стіни складні | 1,041 | 1,049 | 1,065 |

Для випадків часткового штукатурення фасаду оцінюваного будинку значення поправочних коефіцієнтів розраховується на основі даних табл.9 за формулою :

$$K_{шт} = 1 + \frac{S_{шт}}{S_{заг}} (K_m - 1),$$

де $S_{шт}$ – площа обштукатурених фасадних стін оцінюваного будинку (м²);
 $S_{заг}$ – загальна площа зовнішніх стін оцінюваного будинку (м²);
 K_m – табличне значення поправочного коефіцієнту.

Примітка: $S_{шт}$ і $S_{заг}$ визначаються за вирахуванням площі прорізів.

При інших видах опорядження фасадів поправочні коефіцієнти визначаються як відношення одиничної вартості зовнішніх стін об'єкта оцінки і об'єкта-аналога з

відповідними для цих стін конструктивними рішеннями і видами опорядження за правилами, викладеними в п.30.

34. Укрупнені показники вартості відтворення об'єктів-аналогів Збірника визначені, як правило, з урахуванням вартості поліпшеного внутрішнього опорядження приміщень.

У випадках, коли рівень (категорія) якості внутрішнього опорядження об'єктів оцінки відрізняється від рівня якості внутрішнього оздоблення об'єкта-представника (аналога), прийнятого для оцінки, до одиничної вартості відтворення такого аналога необхідно використовувати поправочні коефіцієнти, наведені в табл.10.

Таблиця 10 – Поправочні коефіцієнти на відмінність рівня (категорії) внутрішнього опорядження оцінюваного будинку і аналога

| Показник | Категорія внутрішнього опорядження | | |
|------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------|
| | Спрощене (С) | Поліпшене (П) | Високоякісне(В) |
| Поправочний коефіцієнт | 0,96 | 1,00 | 1,05 |

Характеристики категорій внутрішнього опорядження житлових будинків: спрощене (С), поліпшене (П) та високоякісне (В) наведені в технічній частині Збірника.

Поправочний коефіцієнт K_{on} до $Y_{on(a)}$ - питомої ваги внутрішнього опорядження в загальній вартості об'єкта-аналога при іншій категорії внутрішнього опорядження оцінюваного будинку розраховується за формулою:

$$K_{on} = 1 + \frac{(K_o - K_a) \times 100}{Y_{on(a)}},$$

де K_o – поправочний коефіцієнт з табл. 10, який відповідає категорії внутрішнього опорядження оцінюваного будинку.

K_a – поправочний коефіцієнт з табл. 10, який відповідає категорії внутрішнього опорядження об'єкта-аналога.

35. Поправки на відсутність чи наявність конструктивних елементів, видів робіт систем інженерного обладнання і окремих елементів будинків (далі структурних елементів) враховуються таким чином:

а) на вартість відсутніх структурних елементів зменшується вартість відтворення об'єктів оцінки шляхом вилучення (прирівнення до нуля) показників питомої ваги відповідних будинків-аналогів. Для випадків, коли відсутній структурний елемент будинку за функціональним призначенням замінюється на інший (наприклад, батарейне опалення на конвекторне), питома вага першого вилучається, а останнього додається до переліку показників оцінюваного будинку, значення якої може бути наведене в технічній частині Збірника чи в примітках до таблиць-характеристик відповідних об'єктів-аналогів;

б) розраховується вартість додатково присутніх в оцінюваному будинку (у порівнянні з об'єктом-аналогом) структурних елементів чи поліпшень зовнішнього і внутрішнього оздоблення сучасними матеріалами, яка додається до вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки, визначеної з урахуванням усіх необхідних поправок.

Вартість додаткових структурних елементів будинків визначається за їх характеристиками на основі укрупнених показників їх вартості цих елементів, представлених в підрозділах 5.5 і 5.6 Збірника.

Вартість поліпшень за видами робіт визначається прямим множенням представленої в підрозділі 5.5 Збірника – «Конструктивні елементи і види робіт» їх

одиночної вартості на обсяги таких поліпшень у відповідних одиницях виміру (м³, м², м.п.).

в) зазначена вище в п.п. а) і б) схема внесення поправок на присутність чи відсутність елементів використовується також при оцінці окремих квартир, якщо оцінювана квартира внаслідок реконструкції чи капітального ремонту своїми елементами відрізняється від відповідних проектних елементів будинку, до якого вона належить.

4.5 Визначення вартості заміщення (відтворення) багатоповерхових жилих будинків і їх частин

36. Оцінка багатоповерхових жилих будинків на основі укрупнених показників вартості відтворення об'єктів-аналогів Збірника виконується з застосуванням двох методів:

а) за спрощеним методом – для оцінки жилих будинків переважно старого покоління (збудованих до 1983 року включно) з використанням адаптованих до цього Збірника відповідних аналогів старих Збірників (№4 та №28), які мають скорочений перелік техніко-економічних показників і характеристик (див. п. 13). Укрупнені показники вартості таких аналогів визначені шляхом використання індексів зміни вартості основних конструктивних елементів, видів робіт та інженерного обладнання багатоповерхових житлових будинків, розрахованих станом на 01.01.2007 року у порівнянні до їх вартості в нормах і цінах 1984 та 1969 років.

б) за загальним методом – для оцінки жилих будинків, збудованих переважно після 1983 року з використанням об'єктів-аналогів з розширеним переліком техніко-економічних показників і характеристик (див. п. 14), укрупнені показники вартості яких визначені на основі кошторисів, складених в нормах і цінах станом на 01.01.2007 року

Оцінка вартості житла за спрощеним методом

37. Оцінка багатоповерхових жилих будинків та інших будівель за спрощеним методом з використанням укрупнених показників вартості відповідних об'єктів-аналогів Збірника виконується в такій послідовності :

37.1 Підготувати вихідні дані стосовно оцінюваного будинку згідно вимог і правил, наведених в Порядку, а також встановити рік введення його в експлуатацію.

При цьому повне найменування оцінюваного будинку повинно включати такі характеристики:

- функціональне призначення будинку, а саме: житловий будинок (з повнометражними квартирами), будинок з малометражними квартирами (готельного типу, для малосімейних), гуртожитки та інше спеціалізоване житло;
- кількість поверхів (поверховість) будинку;
- вид будинку за конструктивно-технологічними ознаками стін;
- наявність підвалу, мансарди чи інших вбудованих приміщень.

Будинки, що мають в своєму складі чотири і більше секцій (блоків), в процесі оцінки розділяються на однорідні блоки в межах температурних швів, які оцінюються окремо, а вартість будинку визначається як сума вартостей цих блоків.

Для співставлення в подальшому з аналогом опис оцінюваного будинку доцільно виконувати за формою табл. 11, що передбачає такі показники й характеристики:

- 1) Поверховість (кількість поверхів) будинку;
- 2) Вид будинку за конструктивно-технологічними характеристиками стін (див.п.15);

3) Клас якості (капітальність) будинку, який визначається згідно додатку А, зважаючи на термін служби і строки експлуатації, висоту приміщень, конструкцію стін і перекриттів, а також склад обладнання;

4) Умови будівництва: звичайні, розроблювані території чи просідаючи ґрунти, сейсмічність в балах;

5) Об'ємно-планувальні показники в складі :

- будівельний об'єм будинку, всього (м³);
- будівельний об'єм вище позначки 0,00 (м³);
- будівельний об'єм нижче позначки 0,00 (м³);
- кількість секцій;
- кількість квартир;
- загальна площа квартир будинку та корисна площа вбудованих приміщень (м²);
- висота поверхів надземної та підземної частин (м);

6) Повнота та особливості інженерного обладнання оцінюваного будинку: зазначається повний чи неповний склад обладнання з перерахуванням відсутніх його елементів, а також наявність додаткових елементів у порівнянні з типовими рішеннями по будинку в цілому.

Таблиця 11 – Співставлення за спрощеним методом параметрів оцінюваного будинку (блоку, секції) з відповідними параметрами аналогів Збірника

Повне найменування оцінюваного будинку: _____

Район розміщення оцінюваного будинку (регіон, населений пункт, адреса): _____

Рік введення в експлуатацію: _____

| № з. п. | Найменування характеристик і параметрів будинку, один. виміру | Оцінюваний будинок | | Будинок-аналог | |
|---------|---|--------------------|-----------------------|----------------|---------|
| | | житлова частина | Вбудов.-прим., підвал | тип код | тип код |
| 1. | Поверховість (кількість поверхів) | | | | |
| 2. | Вид будинку за конструктивно-технологічними ознаками стін | | | | |
| 3. | Клас якості (капітальність) | | | | |
| 4. | Умови будівництва (звичайні, особливі) | | | | |
| 5. | Об'ємно-планувальні показники | | | | |
| 5.1. | Будівельний об'єм будинку, всього (м ³) | | | | |
| 5.2. | Будівельний об'єм вище 0,00 (м ³) | | | | |
| 5.3. | Будівельний об'єм нижче 0,00 (м ³) | | | | |
| 5.4. | Кількість секцій (шт.) | | | | |
| 5.5. | Кількість квартир (шт.) | | | | |
| 5.6. | Загальна площа квартир (корисна – для вбуд. приміщень, (м ²)) | | | | |
| 5.7. | Висота поверху, (м) | | | | |
| 6. | Повнота та особливості інженерного обладнання | | | | |

Приклад опису оцінюваного будинку за спрощеним методом наведений в підрозділі 4.7 Порядку – приклад 1, табл. 14.

37.2 Підібрати за таблицями відповідного розділу Збірника об'єкт(и)-аналог(и), які мають однакові чи найбільш близькі до оцінюваного будинку основні показники:

- поверховість;
- вид за конструктивно-технологічними ознаками стін;
- кількість секцій;
- найближчий об'єм;

а також додаткові показники:

- клас якості (капітальність будинку);
- схожість інженерного обладнання за повнотою і його особливостями;
- наявність підвалу, мансарди чи вбудованих приміщень;

Якщо аналог за основними і додатковими показниками оцінюваного будинку не знайдено, розглядаються суміжні типи (типорозміри) будинків в такій послідовності :

- 1 – типи будинків з іншими видами стін при однаковій поверховості з об'єктом оцінки;
- 2 – типи будинків з більшою чи меншою поверховістю на один поверх;
- 3 – типи чи типорозміри будинків з найменшими відхиленнями об'ємів від об'єму об'єкта оцінки.

При цьому в усіх випадках відхилення об'ємів аналогів (типів, типорозмірів) від об'ємів оцінюваних будинків не повинно перевищувати $\pm 25\%$.

Характеристики і показники обраного об'єкта-аналога упорядковуються за формою табл.11, до якої також вносяться тип та код аналога і його одинична вартість – грн./м³. Приклад характеристик аналога наведений в підрозділі 4.7 Порядку (приклад 1, табл. 14).

37.3 Виконати співставлення показників об'єкта-аналога, зазначених в п.37.2, з відповідними показниками оцінюваного будинку і при наявності відмінностей окремих показників розрахувати чи прийняти необхідні поправочні коефіцієнти до одиничної вартості відтворення об'єкта-аналога (див. приклад 1, табл. 14).

37.4 Виконати співставлення конструктивних елементів, видів робіт і інженерного обладнання об'єкта-аналога з відповідними елементами оцінюваного будинку. При наявності відмінностей конструктивно-технологічних рішень окремих елементів будинків розрахувати чи прийняти необхідні коригуючі коефіцієнти і поправки за правилами, наведеними в підрозділі 4.4 Порядку.

В підсумку необхідно розрахувати загальний поправочний коефіцієнт для оцінюваного будинку в цілому.

Співставлення елементів оцінюваного будинку з відповідними елементами об'єкта-аналога з розрахунком коригуючих коефіцієнтів для окремих елементів і загального поправочного коефіцієнта до вартості відтворення будинку в цілому слід виконувати в таблиці, яка за переліком структурних елементів відповідає таблицям опису об'єктів-аналогів старого покоління (підрозділ 4.7, приклад 1, табл.15).

При цьому в графі 2 табл.15 дається опис структурних елементів оцінюваного будинку.

37.5 Виконати розрахунок станом на 01.01.2007 року вартості заміщення оцінюваного будинку на основі його об'єму і поправочних коефіцієнтів до показника вартості відтворення об'єкта-аналога, визначених на етапах співставлення об'ємно-планувальних показників і конструктивних рішень об'єкта оцінки і об'єкта-аналога (див. підрозділ 4.7, Приклад 1) відповідно з п.44 і інвентаризаційної вартості відповідно з п.45.

Оцінка вартості житла за загальним методом

38. Основною метою загального методу оцінки вартості багатоповерхового житла є визначення вартості заміщення (відтворення) та інвентаризаційної вартості окремих квартир чи групи квартир в межах секцій будинків.

Секції одного будинку можуть відрізнятися за:

- кількістю поверхів;
- видом секції (торцева, середня, спарена, окремий будинок);
- наявністю чи відсутністю вбудованих приміщень, підвалу;
- кількістю квартир на поверсі;
- середньою загальною площею квартири;
- рівнем фізичного зносу (до капітального ремонту чи після нього).

Внаслідок цього споживацькі і вартісні показники однакових квартир в різних секціях одного будинку можуть відрізнятися. Зважаючи на це, оцінку окремих квартир доцільно здійснювати на основі вартісних показників саме тих секцій багатоповерхових будинків, до яких належать квартири, що підлягають оцінці.

Для забезпечення таких можливостей об'єкти-аналоги нового покоління Збірника, на використання яких орієнтований загальний метод, є переважно одно- та двосекційними.

Оцінку багатоповерхових жилих будинків і їх частин (секцій, квартир) за загальним методом з використанням укрупнених показників вартості відтворення відповідних об'єктів-аналогів Збірника рекомендується виконувати в такій послідовності:

38.1 На основі обстеження об'єктів оцінки (будинку і квартири), визначається секція чи блок, до якої (якого) належить оцінювана квартира, і готуються вихідні дані стосовно цієї секції (блоку) згідно вимог і правил, наведених в Порядку.

У випадках, коли об'єктами оцінки є будинки з однаковими за показниками секціями (наприклад, двосекційний з лівою і правою секціями) чи багатосекційний, що складається з однорідних за показниками секцій чи з однакових двосекційних блоків, окремі секції можуть не виділятися, а розглядатися в складі блоків чи будинку в цілому.

Якщо поверховість односекційного будинку змінюється в межах секції (наприклад, тип 1-55), чи поверховість окремих секцій будинку з двома і більше секціями різна, слід визначати усереднену кількість поверхів секції чи будинку з округленням отриманого значення до найближчого цілого числа.

Для випадків, коли оцінюваний будинок складається з двох і більше секцій чи блоків, які відрізняються за своїми основними показниками (за кількістю поверхів, кількістю квартир, за загальною середньою площею однієї квартири, наявністю вбудованих приміщень чи підвалу тощо), визначається вартість кожної секції чи блоку окремо, а вартість будинку в цілому складається з вартостей усіх його частин (секцій і блоків та підвалу).

Для співставлення в подальшому з показниками обраного аналога, опис оцінюваних секцій, блоків чи будинків виконується в формі табл. 12.

При цьому повне найменування об'єкта оцінки (будинку, блока, секції) повинно відповідати вимогам, викладеним в п.37.1, абзац 2.

За переліком показників і характеристик об'єктів оцінки табл. 12 передбачає усі основні техніко-економічні показники об'єктів-аналогів, представлених в Збірнику.

Таблиця 12 – Співставлення загальним методом параметрів оцінюваного будинку (блоку, секції) з відповідними параметрами аналогів Збірника

Повне найменування об'єкта оцінки: (будинку, блоку, секції) _____

Район розміщення об'єкта оцінки (регіон, населений пункт, адреса): _____

Рік введення в експлуатацію: _____

| № з. п. | Найменування характеристик і параметрів будинку, один. виміру | Об'єкт оцінки (секція, блок, будинок) | | Аналог (секція, блок) | |
|---------|---|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| | | житлова частина | Вбудов.-прим., підвал | типо-розмір | типо-розмір |
| 1. | Поверховість (кількість поверхів) | | | | |
| 2. | Вид будинку за конструктивно-технологічними ознаками стін | | | | |
| 3. | Клас якості (капітальність) | | | | |
| 4. | Умови будівництва (звичайні, особливі) | | | | |
| 5. | Об'ємно-планувальні показники | | | | |
| 5.1. | Будівельний об'єм будинку, всього (м ³) | | | | |
| 5.2. | Будівельний об'єм вище 0,00 (м ³) | | | | |
| 5.3. | Будівельний об'єм нижче 0,00 (м ³) | | | | |
| 5.4. | Кількість секцій (шт.) | | | | |
| 5.5. | Кількість квартир (шт.) | | | | |
| 5.6. | Загальна площа квартир (корисна – для вбуд. приміщень, (м ²)) | | | | |
| 5.7. | Середня загальна площа квартири (м ²) | | | | |
| 5.8. | Висота поверху (м) | | | | |
| 5.9. | Площа забудови (м ²) | | | | |
| 5.10. | Ширина будинку (секції) (м) | | | | |
| 5.11. | Кількість квартир на поверсі в межах секції (шт.) | | | | |
| 6. | Повнота та особливості інженерного обладнання | | | | |
| 7. | Категорія внутрішнього опорядження | | | | |
| 8. | Вид секції: торцева, середня, спарена, окремий будинок | | | | |
| 9. | Конструктивна схема стін | | | | |

38.2 Підбираються потенційні об'єкти-аналоги за таблицями відповідного розділу Збірника, використовуючи тотожні або найбільш близькі показники об'єкта оцінки (секції, блока, будинку), що занесені в табл. 12.

Спочатку послідовно розглядаються основні показники:

- поверховість;
- вид за конструктивно-технологічними ознаками стін;
- кількість секцій;
- об'єм;

- клас якості (капітальність).

Далі розглядаються додаткові показники:

- середня загальна площа однієї квартири,
- висота поверху;
- площа забудови,
- кількість квартир на поверсі в межах секції;
- повнота і особливості інженерного обладнання;
- категорія внутрішнього опорядження;
- вид секції (торцева, середня чи спарена для окремих секцій чи окремий односекційний будинок);
- наявність підвалу, мансарди, схожість за функціональним призначенням вбудованих приміщень..

Окремо може враховуватись схожість конструктивних рішень несучих елементів об'єкта-аналога і об'єкта оцінки: стіни поздовжні несучі, стіни поперечні несучі, стіни поздовжні і поперечні несучі, каркас повний, неповний тощо.

У випадках, коли потенційних аналогів може бути декілька, перевага надається тому аналогу, в якого співпадають з оцінюваним об'єктом поверховість, конструктивно-технологічні рішення стін, кількість секцій, а більша частина інших показників тотожні чи мають мінімальні відхилення за своїми параметрами.

Якщо аналог за основними і додатковими показниками і характеристиками об'єкта оцінки не знайдено, розглядаються суміжні типи аналогів в такій послідовності:

- 1 – з іншими видами стін, при тій же поверховості;
- 2 – з більшою чи меншою поверховістю на один поверх, при тих же видах стін;
- 3 – розглядаються типи аналогів з найменшою відмінністю за об'ємом від об'єкту оцінки.

В усіх випадках відхилення будівельного об'єму і загальної площі квартир потенційного аналога не повинно перевищувати відповідні показники об'єкта оцінки більше ніж на 50%.

Характеристики і показники обраного об'єкта-аналога рекомендується упорядкувати за формою табл. 12, до якої також внести код аналога і його одиничну вартість – грн./м³.

38.3 Здійснюється співставлення умов будівництва, об'ємно-планувальних показників і інших характеристик аналога з відповідними показниками оцінюваного будинку (секції, блоку) і при наявності відмінностей за окремими параметрами визначаються згідно вимог Порядку окремі поправочні коефіцієнти укрупнених показників вартості відтворення об'єкта-аналога.

На цьому етапі шляхом множення окремих поправочних коефіцієнтів визначається загальний поправочний коефіцієнт до вартості відтворення показників об'єкта-аналога, як будівлі в цілому – $K_{б.заг}$.

38.4 Виконується співставлення характеристик конструктивних елементів, видів робіт і інженерного обладнання аналогів з характеристиками відповідних елементів оцінюваного будинку (секції, блоку) і при наявності відмінностей їх конструктивно-технологічних рішень визначаються поправочні коефіцієнти до питомої ваги окремих елементів в загальній вартості будівлі – κ_i .

В підсумку розраховується загальний поправочний коефіцієнт з урахування відмінностей стосовно усіх елементів оцінюваної будівлі від елементів аналога за формулою:

$$K_{е.заг} = \left(\sum_{i=1}^n \gamma_{ia} \times \kappa_i \right) : 100 ,$$

де γ_{ia} – питома вага (відносна вартість) $i^{\text{го}}$ елемента об'єкта-аналога в загальній його вартості – %.

κ_i – поправочний коефіцієнт з урахування відмінностей $i^{\text{го}}$ елемента оцінюваної будівлі від відповідного елемента об'єкта-аналога (див. п.30); якщо відмінності не виявлені, $\kappa_i = 1$.

n – кількість елементів оцінюваної будівлі.

Поправочний коефіцієнт $K_{e.заг}$ використовується для приведення питомих ваг елементів аналога, отриманих після врахування поправок до питомих ваг елементів оцінюваної будівлі за умови, що їх сума становитиме 100%, а саме:

$$\gamma_{i(100\%)} = \gamma_{i(nonp)} : K_{e.заг} ,$$

де $\gamma_{i(nonp)}$ - питома вага $i^{\text{го}}$ елемента об'єкта-аналога після врахування поправок, %;

$\gamma_{i(100\%)}$ - питома вага $i^{\text{го}}$ елемента оцінюваної будівлі за умови, що їх загальна сума становить 100%.

Співставлення елементів оцінюваного будинку з відповідними елементами об'єкта-аналога з розрахунком поправочних коефіцієнтів для окремих елементів (κ_i) і загального поправочного коефіцієнта ($K_{e.заг}$) до показників вартості відтворення аналога в цілому виконується в формі таблиці, яка за переліком елементів будинків відповідає таблицям опису об'єктів-аналогів нового покоління, а за описом елементів – оцінюваному будинку.

При цьому до переліку елементів аналога додаються окремі елементи, які є рівноцінною заміною відповідного елемента аналога, чи додатково присутні в оцінюваному будинку в порівнянні з аналогом.

38.5. Розраховується станом на 01.01.2007 р. вартість заміщення оцінюваної будівлі (будинку, блоку, секції) – $B_{з.б(07)}$ на основі його об'єму і поправочних коефіцієнтів до показника вартості відтворення 1м^3 об'єкта-аналога, визначених на етапі співставлення об'ємно-планувальних і загальних характеристик та на етапі співставлення конструктивно-технологічних рішень елементів об'єкта оцінки і об'єкта-аналога за формулою:

$$B_{з.б(07)} = V_{o.буд} \times v_{a(1м3)} \times K_{б.заг} \times K_{e.заг} ,$$

де $V_{o.буд}$ – будівельний об'єм оцінюваної будівлі, м^3 ;

$v_{a(1м3)}$ – вартість відтворення 1м^3 будівельного об'єму об'єкта-аналога, грн./ м^3 станом на 01.01.2007 р.

$K_{б.заг}$ – загальний поправочний коефіцієнт до укрупнених показників вартості відтворення об'єкта-аналога, що враховує відмінність його об'ємно-планувальних показників і загальних характеристик стосовно оцінюваної будівлі (див. п.38.3).

$K_{e.заг}$ – загальний поправочний коефіцієнт до укрупнених показників вартості відтворення об'єкта-аналога з урахування конструктивно-технологічних відмінностей елементів оцінюваної будівлі і аналога (див.п.38.4)

Визначення вартості окремих частин будинків (квартир, вбудованих приміщень тощо)

39. Визначення вартості заміщення (відтворення) окремих частин будинків (квартир, вбудованих приміщень) здійснюється на основі укрупнених показників одиничної вартості попередньо оціненого будинку (грн./ м^2 загальної площі чи грн./ м^3 об'єму будинку) з урахуванням поправок на відмінність показників оцінюваної частини від опосередкованих показників будинку, до якого належить ця частина.

Вартість будинку на момент оцінки його окремих частин, якщо не проводились капітальний ремонт чи реконструкція будинку, визначається як добуток раніше

встановленої вартості цього будинку та індексу зміни вартості будівельно-монтажних робіт за відповідний період, що встановлюється Мінрегіонбудом України.

При цьому укрупнені показники вартості оцінюваного будинку визначаються за спрощеним методом з урахуванням відхилень загальних параметрів об'єкта оцінки від відповідних параметрів будинка-аналога згідно з вимогами табл. п. 37 Порядку та відмінностей основних їх елементів, що складають будинок в цілому і є спільними для всіх квартир та вбудованих приміщень, а саме: фундаменти, стіни, перекриття, дахи, опорядження зовнішнє та входи.

Відмінності усіх інших елементів оцінюваних квартир чи вбудованих приміщень від відповідних елементів будинка-аналога враховуються в процесі визначення їх вартості.

40. При визначенні вартості квартири на основі вартості 1 м² загальної площі оціненого будинку (загальний метод), необхідно враховувати:

а) поправочний коефіцієнт на різну величину опосередкованої загальної площі квартир будинку і загальної площі оцінюваної квартири відповідно з п. 10 Порядку.

Наприклад, визначимо цей коефіцієнт як коефіцієнт впливу на вартість оцінюваної квартири для випадку, коли загальна площа оцінюваної квартири – 62,5 м², якій відповідає поправочний коефіцієнт 1,00, а у будинку, де знаходиться ця квартира, середня загальна площа однієї квартири – 92,0 м², для якої згідно табл.5 Порядку поправочний коефіцієнт становить 0,95. Для зазначених умов поправочний коефіцієнт складає:

$$K_{пл.кв.} = 1,00 / 0,95 = 1,05;$$

б) поправочний коефіцієнт на різну середню висоту приміщень будинку і висоту приміщень оцінюваної квартири в цьому будинку. Зазначений поправочний коефіцієнт використовується лише у тих випадках, коли поверхи будинку мають різну висоту.

Наприклад, необхідно розрахувати поправочний коефіцієнт для випадку, коли висота приміщень оцінюваної квартири на верхньому поверсі будинку становить $h_{пр.кв.} = 3,8$ м, а середня висота приміщень цього будинку становить $h_{пр.б.} = 2,9$ м. В цьому випадку поправочний коефіцієнт з урахування різної висоти приміщень оцінюваної квартири і опосередкованої по будинку в цілому складає :

$$K_{в.пр.} = \frac{h_{пр.кв.}}{h_{пр.б.}} = \frac{3,8}{2,9} = 1,31;$$

в) поправочний коефіцієнт з урахування непропорційної зміни одиничної вартості при зміні висоту поверху оцінюваної квартири у порівнянні з середньою висотою поверху оціненого будинку – $K_{в.нов(о)}$, який визначається згідно з п.8 Порядку, як відношення поправочних коефіцієнтів відповідно для висоти поверху оцінюваної квартири і середньої висоти поверхів будинку.

Наприклад, оцінювана квартира має висоту поверху $h_{н.кв.} = 4,3$ м, для якої згідно табл.3 Порядку поправочний коефіцієнт становить 0,863, а середня висота поверхів оціненого будинку $h_{н.б.(о)} = 3,3$ м, якій відповідає поправочний коефіцієнт 0,94. Для цього випадку поправочний коефіцієнт $K_{в.нов(о)}$ складе:

$$K_{в.нов(о)} = \frac{0,863}{0,94} = 0,918$$

Враховуючи розглянуті показники, визначається узагальнений поправочний коефіцієнт до вартості 1 м² загальної площі оціненого будинку, який враховує відмінність об'ємно-планувальних показників оцінюваної квартири і оціненого будинку, а саме:

$$K_{уз(кв)} = K_{пл.кв.} \times K_{в.пр.} \times K_{в.нов(о)} = 1,05 \times 1,31 \times 0,918 = 1,263$$

41. У випадках, коли можливість встановлення загальної площі всіх квартир будинку обмежені, відсутні чи недоцільні, вартість заміщення (відтворення) окремої квартири може бути визначена через одиничну вартість 1 м^3 оціненого будинку, в складі якого знаходиться квартира (спрощений метод).

В такому разі розрахунковий об'єм оцінюваної квартири $V_{кв}$ визначається як добуток об'єму в межах зовнішніх обмежувальних поверхонь квартири (див. п.19 Порядку) та підвищувального коефіцієнту K_V , за допомогою якого до об'єму квартири відноситься відповідна частка загальнобудинкових елементів: техпідпілля, сходових кліток, шахт ліфтів, технічних поверхів (за наявності) тощо.

Цей коефіцієнт становить

- для житлових будинків з висотою поверху до 2,8 м включно $K_V = 1,619$
- для житлових будинків з висотою поверху понад 2,8 м $K_V = 1,736$
- для гуртожитків $K_V = 1,805$

Необхідно також враховувати, якщо це має місце, поправочний коефіцієнт $K_{в.нов(о)}$ на різну висоту поверхів оцінюваної квартири у порівнянні з середньою висотою поверхів оціненого будинку, який визначається відповідно до п. 40 в).

Таким чином, при спрощеному методі попередня вартість заміщення окремої квартири $B_{кв}$ може бути розрахована за формулою:

$$B_{кв} = e_{м3} \times V_{кв} \times K_V \times K_{в.нов(о)}$$

- де $e_{м3}$ – вартість заміщення (відтворення) 1 м^3 оціненого будинку, грн./ м^3 ;
 $V_{кв}$ – об'єм оцінюваної квартири, визначений в межах зовнішніх обмежувальних поверхонь квартири, м^3 ;
 K_V – підвищувальний коефіцієнт до об'єму квартири, що враховує наявність загальнобудинкових елементів, згідно цього пункту Порядку;
 $K_{в.нов(о)}$ - поправочний коефіцієнт на різну висоту поверху оцінюваної квартири у порівнянні з середньою висотою поверхів оціненого будинку.

42. У випадках, коли окремі елементи оцінюваної квартири відрізняються від відповідних елементів аналога, які враховані при визначенні вартості заміщення будинку, вартість збільшується (зменшується) на суму таких поліпшень (знецінення) за рахунок поправок:

а) поправки на наявність поліпшень внутрішнього опорядження і окремих конструктивних елементів оцінюваної квартири у порівнянні з аналогом. Зокрема замінені вікна, підлоги, перегородки, утеплені стіни, засклені балкони тощо.

Ці поправки враховуються як додаткові складові вартості заміщення квартири і розраховуються шляхом множення укрупнених показників одиничної вартості наявних поліпшень, представлених в підрозділі 5.5 Збірника – «Конструктивні елементи і види робіт» на обсяги цих поліпшень у відповідних одиницях виміру (м^2 , м^3 , м.п).

б) поправки на наявність в оцінюваній квартирі додаткового інженерного обладнання та елементів благоустрою (джакузі, каміни тощо) у порівнянні з типовим оснащенням квартир будинку-аналога.

Такі поправки також враховуються як додаткові складові вартості заміщення квартири і визначаються на основі укрупнених показників вартості відповідних елементів і інженерного обладнання та благоустрою, представлених у підрозділі 5.6 Збірника – «Елементи і окремі частини житлових будинків».

При відсутності показників вартості стосовно окремих елементів будинків і квартир в підрозділах 5.5 і 5.6 Збірника, вартість таких елементів визначається за документами, наданими замовником, а при їх відсутності – шляхом складання кошторисів.

43. Вартість заміщення вбудованих (вбудовано-прибудованих) нежитлових приміщень (офіси, магазини, майстерні побутового обслуговування, автопаркінги тощо) визначається за показниками вартості заміщення 1 м³ об'єму будинків з такими приміщеннями, значення яких встановлюється за спрощеним методом згідно п.37 Порядку.

Наразі при виборі аналогів перевага надається типам (типорозмірам) з вбудованими нежитловими приміщеннями:

- з однаковим функціональним призначенням;
- з аналогічним опорядженням і складом інженерного обладнання;
- з найближчими значеннями корисної площі вбудованих нежитлових приміщень, що підлягають оцінці, і площі таких приміщень аналога.

В тих випадках, коли поверховість, конструктивно-технологічне рішення стін, клас якості, категорія внутрішнього опорядження, умови будівництва і перелік інженерного обладнання будинку з оцінюваними вбудованими нежитловими приміщеннями співпадають з відповідними показниками і характеристиками аналога, а будівельний об'єм, висота поверху і площа вбудованих приміщень відхиляються від відповідних показників аналога $\pm 25\%$, визначення вартості заміщення вбудованих приміщень може здійснюватись за прямими укрупненими показниками вартості грн./м³ будівлі чи грн./м² вбудованих приміщень обраного аналога, з внесенням локальних поправок на відмінність конструктивних елементів і видів робіт оцінюваних нежитлових приміщень від нежитлових приміщень аналога.

4.6 Прикінцеві положення

44. Вартість заміщення (відтворення), багатоповерхових житлових будинків на дату оцінки визначається шляхом використання укрупнених показників вартості відтворення відповідних об'єктів-аналогів, наведених у Збірнику, збільшених на індекс зміни вартості будівельно-монтажних робіт, що встановлюються Мінрегіонбудом України, за період від 1 січня 2007 року до дати оцінки.

45. Оціночна вартість, яка визначається під час проведення технічної інвентаризації відповідно до вимог Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24 травня 2001 року №127, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 за № 582/5773 (зі змінами та доповненнями), є інвентаризаційною вартістю.

Зазначена вартість багатоповерхових житлових будинків визначається у такій послідовності:

а) розраховується вартість заміщення (відтворення) об'єктів оцінки станом на 1 січня 2007 року на основі показників відповідних об'єктів-аналогів, наведених у Збірнику;

б) обчислюється вартість заміщення (відтворення) об'єктів на дату їх оцінки шляхом застосування до вартості, визначеної у відповідності до підпункту "а" цього пункту, індексів зміни вартості будівельно-монтажних робіт у наступний після 1 січня 2007 року період, які встановлюються Мінрегіонбудом України;

в) коригується вартість заміщення (відтворення) об'єктів оцінки шляхом застосування коефіцієнтів, що враховують їх функціональне й економічне знецінення в залежності від періодів уведення об'єктів в експлуатацію, наведених в табл.13.

Таблиця 13

| Період уведення об'єктів в експлуатацію | Коефіцієнти знецінення |
|---|------------------------|
| до 1984 року | 0,46 |
| у 1984 – 1990 роках | 0,57 |
| у 1991 – 1995 роках | 0,54 |
| у 1996 – 1997 роках | 0,70 |
| у 1998 – 2002 роках | 0,81 |
| у 2003 – 2006 роках | 0,98 |

а також **регіональних коефіцієнтів** зміни вартості житла, визначених на основі показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, встановлених на відповідний період Мінрегіонбудом України (див. підрозділ 4.7, приклад 1, табл.16) ;

г) розраховується фізичний знос об'єктів оцінки, що встановлюється у відповідності до СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 Правила визначення фізичного зносу житлових будинків;

д) визначається інвентаризаційна вартість об'єктів оцінки шляхом врахування фізичного зносу в скоригованій на дату оцінки згідно з підпунктом “в” цього пункту вартості заміщення (відтворення) цих об'єктів.

46. У разі, якщо неможливо підібрати об'єкти-аналоги серед наведених у Збірнику, а також при відсутності вартісних показників на окремі конструктивні елементи та види робіт у розділі «Конструктивні елементи і види робіт», визначених на відповідну одиницю виміру Збірника, вартість об'єкта оцінки чи окремих конструктивних елементів та видів робіт визначається за документами, наданими замовником, а при їх відсутності – шляхом складання кошторисів.

47. Оцінку будинків квартирної типу з поверховістю до 3-х поверхів включно слід виконувати на основі Збірника укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд, затвердженого спільним наказом Фонду державного майна України та Державним комітетом України з питань житлово-комунального господарства від 23.12.2004 р. №2929/227 і зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 січня 2005 р. за №54/10334.

48. У разі відсутності у цьому Збірнику укрупнених показників вартості відтворення (УПВВ) окремих елементів будинків, господарсько-побутових будівель і окремих споруд, оцінка їх вартості може здійснюватись за показниками відповідних аналогів Збірника УПВВ для оцінки малоповерхових будинків (див. п.47 Порядку) з використанням індексу зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт за період з 01.01.2003 року по 01.01.2007 року, що встановлений Мінрегіонбудом України і дорівнює 1,9.

4.7 Приклади визначення вартості заміщення (відтворення) та інвентаризаційної вартості багатоповерхових житлових будинків і їх частин

Приклад 1. Визначення вартості заміщення (відтворення) та інвентаризаційної вартості житлового будинку спрощеним методом:

Необхідно визначити станом на 01.01.2007 р. вартість заміщення (відтворення) та інвентаризаційну вартість цегляного 47 квартирної житлового будинку з підвалом, що введений в експлуатацію в 1972 р. в м. Мукачево, Закарпатської області.

Загальні характеристики і основні об'ємно-планувальні показники оцінюваного будинку наведені в табл. 14, а опис конструктивних елементів, видів робіт та інженерного обладнання (далі елементів) цього будинку – в табл. 15.

Зважаючи, що оцінюваний будинок належить до житлових об'єктів старого покоління, визначення його вартості доцільно здійснювати на основі аналогів того ж покоління за спрощеним методом.

Таблиця 14.

Таблиця співставлення (спрощений метод) параметрів оцінюваного будинку (блоку, секції) з відповідними параметрами аналога

Найменування оцінюваного будинку:

Шестиповерховий цегляний 47 квартирний житловий будинок з підвалом

Район розміщення оцінюваного будинку (регіон, населений пункт, адреса):

Закарпатська обл., м. Мукачево

Рік введення в експлуатацію: 1972

| № з.п | Найменування характеристик і параметрів будинку, один. виміру | Оцінюваний будинок | Будинок-аналог | Попр. коеф. до вартості аналога | Пояснення та примітки |
|-------|---|---|--|---------------------------------|--|
| | | з підвалом | Тип 1.09.2; вартість 517,47 грн/м ³ | | |
| 1 | Поверхів (кількість поверхів) | 6 | 6 | – | |
| 2 | Вид будинку за конструктивно-технологічними ознаками стін | Цегляний (1) | Цегляний (1) | – | |
| 3 | Клас якості (капітальність) | 2 | 3 | $K_k=1,08$ | Згідно табл.1 Порядку |
| 4 | Умови будівництва | Сейсмічність (7 балів) | Звичайний (до 6 балів) | $K_m=1,05$ | Згідно табл.2 Порядку |
| 5 | Об'ємно-планувальні показники | Х | Х | Х | |
| 5.1 | Будівельний об'єм будинку, всього, м ³ | 16270 | 20000 | | |
| 5.2 | Будівельний об'єм нижче 0,00, м ³ (підвалу) | 2520 | Дані відсутні | | |
| 5.3 | Кількість квартир, шт. | 47 | Дані відсутні | | |
| 5.4 | Загальна площа квартир, м ² | 2780 | Дані відсутні | | |
| 5.5 | Висота : а) поверху, м б) підвалу, м | 3,0 3,0 | 2,8 | $K_n=0,97$ | Згідно табл.3 Порядку $K_{oc}: K_a=0,97:1,0=0,97$ |
| 6 | Повнота та особливості інженерного обладнання | 1.Повне інженерне обладнання, 2.Каналізація з поліетил. труб | 1.Повне інженерне обладнання, 2.Каналізація з чавунних труб | - | 1. Є ознакою для уточнення класу якості (капітальності). 2. Відмінність врахов. на наступному етапі |

1. Реалізацію даного методу починаємо з пошуку для оцінюваного будинку об'єкта-аналога за основними характеристиками і параметрами, означеними в підрозділі 4.5 Порядку (п.37.2), а саме: поверховість, вид будинку за конструктивно-технологічними ознаками стін, об'єм типу будинку чи його типорозміру. За вказаними ознаками найбільш прийнятним аналогом для оцінюваного нами будинку є типорозмір 1.09.2, параметри і характеристики якого представлені в табл. 14. Вартість 1 м³ цього аналога складає 517,47 грн.

2. В результаті порівняння загальних характеристик оцінюваного будинку з аналогом встановлені відмінності між ними за окремими показниками, для яких визначені поправочні коефіцієнти, а саме:

а) поправочний коефіцієнт приведення аналога до класу капітальності оцінюваного будинку визначаємо за табл. 1 Порядку:

$$K_k=1,08;$$

б) поправочний коефіцієнт з урахування територіальних умов будівництва оцінюваного будинку (в м. Мукачєво сейсмічність – 7 балів) визначаємо згідно табл. 2 Порядку:

$$K_{m(c)}=K_{c.oц} : K_{c.a}=1,05:1,00=1,05 ,$$

де $K_{c.oц}$ і $K_{c.a}$ - коефіцієнти з урахування впливу сейсмічності для 6-ти поверхових будинків відповідно об'єкта оцінки і об'єкта-аналога;

в) поправочний коефіцієнт з урахування різної висоти поверхів оцінюваного будинку (3,0 м) і об'єкта-аналога (2,8 м) визначається згідно табл. 3 Порядку:

$$K_{в.n}=K_{n.oц} : K_{n.a}=0,97:1,0=0,97 ,$$

де $K_{n.oц}$ і $K_{n.a}$ - поправочні коефіцієнти на різну висоту поверхів відповідно об'єкта оцінки і об'єкта-аналога у порівнянні з базовою висотою – 2,8 м.

В підсумку з використанням зазначених вище окремих поправочних коефіцієнтів розраховується загальний поправочний коефіцієнт стосовно вартості відтворення будинку в цілому, який становить:

$$K_{б.заг}=K_k \times K_{m(c)} \times K_{в.n}=1,08 \times 1,05 \times 0,97=1,10$$

3. На наступному етапі розглядаються конструктивні рішення і технічні характеристики елементів оцінюваного будинку, опис яких надається в табл. 15, у порівнянні з відповідними елементами обраного аналога, і при виявленні їх відмінностей вводяться поправки.

Розрахунок необхідних поправочних коефіцієнтів стосовно окремих елементів будинку (K_e) наведені нижче.

3.1. **Фундаменти:** Наявність підвалу в оцінюваному будинку і техпідпілля в будинку-аналозі вимагає поправки з урахування різної висоти підземної частини зазначених будинків відповідно до п.31 а) Порядку:

$$K_{ф}=h_{нидв.o} : h_{н.ч.a}=3,0:2,0=1,5 ,$$

де $h_{нидв.o}$ і $h_{н.ч.a}$ - висота підвалу оцінюваного будинку становить 3,0 м і висота техпідпілля будинку-аналога, яка згідно п.3 Технічної частини Збірника становить 2,0 м.

3.2. **Стіни:** В оцінюваному будинку і аналозі стіни з цегли керамічної повнотілої, які мають однакову товщину – 51 см. При цьому зовнішні стіни оцінюваного будинку – середньої складності з облицюванням лицьовою цеглою, а стіни будинку-аналога – прості з розшиванням швів. Згідно вимог п.30 Порядку для зазначених умов поправочний коефіцієнт на відмінність стін складе :

$$395,1 \text{ грн/м}^2 : 361,21 \text{ грн/м}^2 = 1,0938 ,$$

де 395,1 і 361,21 - одинична вартість в грн./м² відповідно стін оцінюваного будинку і стін будинку аналога згідно розділу 5 Збірника.

3.3. Покрівля: Поправочний коефіцієнт з урахування різних конструктивних рішень покрівлі, розрахований за даними підрозділу 5.5 Збірника як відношення вартості 1 м² покрівлі з оцинкованої сталі по дерев'яним кроквам оцінюваного будинку до вартості 1 м² покрівлі з хвилястих азбестоцементних листів будинку-аналога, що складає:

$$226,33 \text{ грн/м}^2 : 146,97 \text{ грн/м}^2 = 1,54$$

3.4. Підлоги: Поправочний коефіцієнт з урахування різних конструктивних рішень підлог розрахований за даними підрозділу 5.5 Збірника як відношення вартості 1м² паркетних підлог оцінюваного будинку до вартості 1м² дощатих підлог без фарбування будинку-аналога, а саме:

$$255,63 \text{ грн/м}^2 : 172,77 \text{ грн/м}^2 = 1,4796$$

3.5. Вікна: Поправочний коефіцієнт, розрахований за даними підрозділу 5.5 Збірника шляхом співставлення вартості 1м² встановлених вікон дерев'яних з роздільними рамами в оцінюваному будинку з вартістю 1м² вікон зі спареними рамами будинку-аналога, а саме:

$$990,60 \text{ грн/м}^2 : 792,30 \text{ грн/м}^2 = 1,2503$$

3.6. Каналізація: В оцінюваному будинку каналізація з чавунних труб відсутня, а є каналізація з полімерних труб. Враховуючи це, згідно з п. 35а питома вага каналізації з чавунних труб, яка за аналогом складає 4,71%, вилучається, а натомість в гр. 6 заноситься питома вага каналізації з полімерних труб, яка відповідно до Технічної частини Збірника (табл. 02) для шестиповерхових будинків становить 3,54%.

4. Поправочні коефіцієнти стосовно окремих елементів будинку - K_e заноситься в табл.15 (гр.4) і використовується для розрахунку питомої ваги відповідних елементів з урахування поправок (гр.5).

За підсумком розраховується загальний поправочний коефіцієнт з урахування відмінностей усіх елементів оцінюваного будинку у порівнянні з аналогом:

$$K_{e.заг} = \sum \text{гр. 5} : 100 = 109,36 : 100 = 1,0936$$

Отриманий коефіцієнт використовується для:

- коригування питомих ваг елементів в загальній вартості будинку, отриманих після введення поправок, в цілях приведення їх загальної суми до 100% (гр.6) за формулою:

$$Y_{ei(o)} = Y_{ei(n)} \cdot K_{e.заг}$$

- розрахунку уточненої вартості 1м³ оцінюваного будинку на основі одиничної вартості будинку-аналога.

Примітка: Скориговані питомі ваги елементів будинку (гр.6) використовуються для розрахунку фізичного зносу при визначенні інвентаризаційної вартості будинку з урахуванням фізичного зносу його елементів за період експлуатації, що встановлюється у відповідності до СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 Правила визначення фізичного зносу житлових будинків.

Таблиця 15.

Розрахунок узагальненого поправочного коефіцієнта
з урахування відмінностей елементів оцінюваного будинку і будинку – аналога (тип 1.09.2)
Найменування оцінюваного будинку: Шестиповерховий цегляний 47 квартирний житловий будинок з підвалом

| Елементи оцінюваного будинку | | Питома вага елементів за аналогом % | Поправочний коеф. <i>Ke</i> | Питома вага елементів після врахування поправок % | Питома вага елементів після приведення до 100 % | Примітки, пояснення та обґрунтування рішень |
|--|---|-------------------------------------|-----------------------------|---|---|--|
| Найменування | Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення і особливості тощо) | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| <i>Конструктивні елементи і види робіт</i> | | | | | | |
| Фундаменти та цоколь | збірні з/бет. плити, бет. стінові блоки | 3,73 | 1,5 | 5,60 | 5,12 | Конструктивні рішення подібні. Врахована поправка на різну висоту підземної частини (п.31 Порядку). |
| Стіни | з цегли керамічної повнотілої, середньої складності з лицьовою цеглою | 18,54 | 1,0938 | 20,28 | 18,54 | Стіни різної складності з різним опорядженням. Розраховується поправка згідно п.30 Порядку. |
| Перегородки | гіпсобетонні товщ. 8 см. | 4,48 | 1,0 | 4,48 | 4,10 | Конструкція однакова; поправка не потрібна. |
| Перекриття | збірні з/бет. багатопустотні плити | 9,71 | 1,0 | 9,71 | 8,88 | Конструкція однакова; поправка не потрібна. |
| Підлоги | - паркетні | 9,36 | 1,4796 | 13,85 | 12,66 | Підлоги жилих приміщень різні; поправка розрахована згідно п.30 Порядку. Поправка стосовно керамічних підлог не потрібна. |
| | - з керамічної плитки | 1,04 | 1,0 | 1,04 | 0,95 | |
| Покрівля | з оцинкованої сталі | 2,66 | 1,54 | 4,10 | 3,75 | Конструкція різна; поправка розрахована Згідно п.30 Порядку. |
| Сходи | Залізобетонні марші і площадки | 5,10 | 1,0 | 5,10 | 4,66 | Конструкція однакова; поправка не потрібна. |
| Вікна | дерев'яні з роздільними рамами, скло 3 мм. | 5,04 | 1,2503 | 6,03 | 5,51 | Вікна різні. Поправка розрахована згідно п.30 Порядку. |

Продовження таблиці 15.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|-----------------------------|---|-------|-----|-------|-------|--|
| Двері | щитові, глухі та під скління | 5,34 | 1,0 | 5,34 | 4,88 | Двері однакові; поправка не потрібна |
| Опорядження внутрішнє | поліпшене | 12,37 | 1,0 | 12,37 | 11,31 | Категорія внутрішнього опорядження однакова, поправка не потрібна |
| Сміттепровід | з азбестоцементних труб | 0,85 | 1,0 | 0,85 | 0,78 | Конструкція однакова; поправка не потрібна. |
| Інші роботи | вбудовані шафи та антресолі; пожежні сходи | 1,43 | 1,0 | 1,43 | 1,31 | Відмінність не виявлена; поправка не потрібна. |
| Інженерне обладнання | | | | | | |
| Ліфти | в/п. 320 кг | 6,09 | 1,0 | 6,09 | 5,57 | Відмінність не виявлена; поправка не потрібна. |
| Опалення та вентиляція | центральне водяне, вентиляція природна | 2,58 | 1,0 | 2,58 | 2,36 | Відмінність не виявлена; поправка не потрібна. |
| Водопостачання | холодне, господарсько-питне | 0,76 | 1,0 | 0,76 | 0,70 | Відмінність не виявлена; поправка не потрібна. |
| | гаряче – від зовнішніх мереж з ваннами | 2,08 | 1,0 | 2,08 | 1,90 | Відмінність не виявлена; поправка не потрібна. |
| Каналізація | з чавунних труб | 4,71 | 0,0 | - | - | Каналізація з чавунних труб в оцінюваному будинку відсутня, а є каналізація з полімерних труб. Враховується згідно п.35а) Порядку. |
| | з полімерних труб(без ванн) | - | - | 3,54 | 3,24 | |
| Газопостачання | до кухонних плит | 1,04 | 1,0 | 1,04 | 0,95 | Відмінність не виявлена; поправка не потрібна |
| Електрозабезпечення | Від зовнішніх мереж | 2,29 | 1,0 | 2,29 | 2,09 | Відмінність не виявлена; поправка не потрібна. |
| Телефон | | 0,3 | 1,0 | 0,30 | 0,27 | Відмінність не виявлена; поправка не потрібна. |
| Радіо | | 0,35 | 1,0 | 0,35 | 0,32 | Відмінність не виявлена; поправка не потрібна. |
| Телебачення | | 0,15 | 1,0 | 0,15 | 0,15 | Відмінність не виявлена; поправка не потрібна. |

По будинку в цілому

100%

1,0936

109,36

100%

$$K_{e.зак} = \sum \text{гр.5} : 100 = 109,36 : 100 = 1,0936 \text{ (заноситься в гр.4 по будинку в цілому)}$$

5. Розраховується **вартість заміщення 1м^3** оцінюваного будинку шляхом віднесення до одиничної вартості аналога загальних поправочних коефіцієнтів по будинку в цілому і за його елементами ($K_{б.заг}$ і $K_{е.заг}$ – див. п.п. 2 та 4), а саме:

$$v_{o(1\text{м}^3)} = v_{a(1\text{м}^3)} \times K_{б.заг} \times K_{е.заг} = 517,47 \times 1,10 \times 1,0936 = 622,50 \text{ грн/м}^3$$

6. Надалі визначається **вартість заміщення будинку на дату оцінки**, яка для випадку будинку з підвалом згідно п. 28 б Порядку є сумою вартостей надземної та підземної частин будинку з урахуванням коефіцієнта зміни вартості будівельно-монтажних робіт на відповідну дату. При цьому стосовно вартості підземної частини застосовується понижуючий коефіцієнт – 0,8. Таким чином **вартість заміщення** будинку станом на 01.01.2007 року становить :

$$\begin{aligned} B_{з(07)} &= (B_{н.ч} + B_{п.ч}) \times K_{інф} = (v_{o(1\text{м}^3)} \times V_{н.ч} + 0,8 \times v_{o(1\text{м}^3)} \times V_{п.ч}) \times K_{інф} = \\ &= [622,50 \times (16270 - 2520) + 0,8 \times 622,50 \times 2520] \times 1,0 = \\ &= 8559375 + 1254960 = \mathbf{9814335 \text{ грн.}} \end{aligned}$$

де $K_{інф}$ - коефіцієнт зміни вартості будівельно-монтажних робіт на дату оцінки у наступний після 1 січня 2007 року період, який встановлюється Мінрегіонбудом України; у нашому випадку $K_{інф} = 1,0$.

7. **Інвентаризаційна вартість** оцінюваного будинку на дату оцінки відповідно з прикінцевими положеннями Порядку розраховується за формулою:

$$B_{інв} = B_{з(07)} \times K_{знец} \times K_p \times K_{фіз}$$

де $K_{знец}$ - коефіцієнт функціонального і економічного знецінення в залежності від періоду введення будинку в експлуатацію; для нашого випадку $K_{знец} = 0,46$ (див. п.45в);

K_p - регіональний коефіцієнт, що визначається на основі показників опосередкованої вартості житла в регіонах України, встановлених Мінрегіонбудом України на відповідний період.

В нашому випадку $K_p = 2756 : 2979 = 0,925$, де 2756 і 2979 – показники опосередкованої вартості в грн./м² загальної площі житлових будинків відповідно в Закарпатській області і в Україні на дату оцінки (див. табл. 16).

$K_{фіз}$ - коефіцієнт фізичного зносу будинку, що визначається з урахуванням зносу окремих елементів згідно ВСН53-86(Р) (див. п. 4 цього Прикладу).

Для спрощення прикладу приймаємо, що фізичний знос будинку в цілому становить 28%; в такому випадку коефіцієнт його фізичного зносу дорівнює :

$$K_{фіз} = \frac{100\% - 28\%}{100\%} = 0,72$$

Таким чином з урахуванням зазначених вище коефіцієнтів **інвентаризаційна вартість** будинку станом на 01.01.2007 року складає :

$$B_{інв(07)} = 9814335 \times 0,46 \times 0,925 \times 0,72 = \mathbf{3006720 \text{ грн.}}$$

Таблиця 16 – Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України та регіональні коефіцієнти, розраховані станом на 1 жовтня 2006 року

| Найменування регіонів, областей, міст | Введено житла, тис. кв. м січень – вересень 2006 р. | Вартість 1 кв. м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн | Регіональний коефіцієнт |
|---------------------------------------|---|---|-------------------------|
| 1. Республіка Крим | 142,3 | 3166 | 1,063 |
| 2. Вінницька | 239,5 | 2784 | 0,935 |
| 3. Волинська | 72,7 | 3037 | 1,019 |
| 4. Дніпропетровська | 254,7 | 2942 | 0,988 |
| 5. Донецька | 263,2 | 2960 | 0,994 |
| 6. Житомирська | 98,8 | 2763 | 0,927 |
| 7. Закарпатська | 185,2 | 2756 | 0,925 |
| 8. Запорізька | 87,7 | 3013 | 1,011 |
| 9. Івано-Франківська | 247 | 2740 | 0,920 |
| 10. Київська | 400,1 | 2892 | 0,971 |
| 11. Кіровоградська | 594 | 2677 | 0,899 |
| 12. Луганська | 150,4 | 2726 | 0,915 |
| 13. Львівська | 312,1 | 3013 | 1,011 |
| 14. Миколаївська | 79,7 | 2909 | 0,977 |
| 15. Одеська | 338,1 | 2981 | 1,001 |
| 16. Полтавська | 147,9 | 2878 | 0,966 |
| 17. Рівненська | 110,4 | 3010 | 1,010 |
| 18. Сумська | 80 | 2932 | 0,984 |
| 19. Тернопільська | 119,5 | 2974 | 0,998 |
| 20. Харківська | 163,9 | 3045 | 1,022 |
| 21. Херсонська | 97,4 | 2854 | 0,958 |
| 22. Хмельницька | 130,6 | 2750 | 0,923 |
| 23. Черкаська | 121,6 | 3036 | 1,019 |
| 24. Чернівецька | 116,2 | 2752 | 0,924 |
| 25. Чернігівська | 71,7 | 2917 | 0,979 |
| 26. м.Київ | 896,9 | 3356 | 1,127 |
| 27. м.Севастополь | 60,2 | 3212 | 1,078 |
| Всього по Україні | 5046,6 | 2979 | 1,000 |

Приклад 2. Визначення вартості заміщення та інвентаризаційної вартості квартири:

Необхідно визначити станом на 01.01.2008 р. вартість заміщення (відтворення) та інвентаризаційну вартість трикімнатної квартири загальною площею 82,65 м², що розміщена в 47 квартирному будинку в м. Мукачево, Закарпатської області (див. приклад 1) за такими показниками:

- загальна площа квартир будинку – 2780 м²;
- середня площа однієї квартири – 59,15 м²;
- вартість заміщення будинку на 01.01.2007 р. (див. п. 6) – 9814335 грн.;
- вартість заміщення 1 м² загальної площі будинку станом на 01.01.2007 р. – 3530,34 грн.;
- висота поверхів (приміщень) усіх квартир однакова.

1. Розраховується усереднена **вартість заміщення** оцінюваної квартири станом на 01.01. 2008 р. на основі даних щодо **вартості заміщення 1 м²** зазначеного будинку станом на 01.01.2007 р. з урахуванням зміни вартості будівництва (інфляції) за період, що минув після дати оцінки будинку (на 01.01.2007 р.) за формулою :

$$V_{з,у} = S_{кв} \times v_{o(m2)} \times K_{інф.08/07} = 82,65 \text{ м}^2 \times 3530,34 \text{ грн/м}^2 \times 1,18 = 344303 \text{ грн. ,}$$

де $K_{інф.08/07} = 1,18$ – за даними Мінрегіонбуду України (лист від 23.01.2008 р. № 7/8 -53).

2. Отримана **усереднена вартість заміщення** квартири коригується шляхом внесення поправок, які не могли бути враховані в процесі визначення вартості відтворення будинку.

До такої поправки належить поправка на відхилення загальної площі оцінюваної квартири – 82,65 м² від середньої площі квартири будинку – 59,15 м², яка визначається за табл. 5 Порядку. Для зазначених площ квартир поправочний коефіцієнт до вартості оцінюваної квартири становить $K_{пл} = 0,95 : 1,0 = 0,95$.

З урахуванням цієї поправки **скоригована вартість заміщення** оцінюваної квартири становить:

$$V_{зс(кв)} = V_{з,у} \times K_{пл} = 344303 \times 0,95 = 327088 \text{ грн.}$$

3. **Інвентаризаційна вартість** оцінюваної квартири у випадках, коли фізичний стан її елементів і будинку в цілому однакові, визначається вимогами прикінцевих положень Порядку з використанням коефіцієнтів знецінення в залежності від періоду введення будинку в експлуатацію ($K_{знец}$), регіонального коефіцієнту (K_p) і коефіцієнту фізичного зносу ($K_{фіз}$), (див. Приклад 1, п.7).

Таким чином **інвентаризаційна вартість** оцінюваної квартири в цьому випадку складає:

$$\begin{aligned} V_{інв(01.01.08)} &= V_{зс(кв)} \times K_{знец} \times K_p \times K_{фіз} = 327088 \times 0,46 \times 0,925 \times 0,72) = \\ &= 327088 \times 0,3064 = 100220 \text{ грн.} \end{aligned}$$

4. Зважаючи, що в оцінюваній квартирі виконані поліпшення опорядження стін і перегородок шляхом улаштування фальшстін з гіпсокартонних листів на дерев'яному каркасі в кількості 120 м² (дані обстеження), згідно з вимогами п.35) Порядку визначається вартість такого поліпшення на основі даних підрозділу 5.5 Збірника, яка складає:

$$V_{пол.о} = 120 \text{ м}^2 \times 109,38 \text{ грн/м}^2 = 13126 \text{ грн.}$$

Поліпшення опорядження стін і перегородок квартири виконано в 2007 році і фізичного зносу не має.

Таким чином **інвентаризаційна вартість** оцінюваної квартири з урахуванням поліпшень стін і перегородок станом на 01.01.08 складає :

$$V_{інв.н} = V_{інв(01.01.08)} + V_{пол.о} = 100220 \text{ грн.} + 13126 \text{ грн.} = 113346 \text{ грн.}$$

Приклад 3. Визначення вартості заміщення та інвентаризаційної вартості житлового будинку загальним методом:

Необхідно визначити станом на 01.04.2008 р. вартість заміщення (відтворення) та інвентаризаційну вартість 12-14 поверхового будинку на 78 квартир з цегли керамічної, що введений в експлуатацію в 1991 р. в м. Донецьку.

Встановлені в процесі обстеження об'єкта оцінки загальні характеристики і основні об'ємно-планувальні показники будинку наведені в табл. 17, а опис його конструктивних елементів, видів робіт та інженерного обладнання (далі елементів) – в табл. 18.

Примітка: За об'єкт оцінки прийнято умовний будинок з характеристиками Типу 1-55 Збірника, тому вказаний тип для цього прикладу виключений з переліку аналогів.

Зважаючи, що оцінюваний будинок належить до об'єктів нового покоління, визначення його вартості рекомендується здійснювати загальним методом з використанням відповідних аналогів (див. п. 38 Порядку).

1. Пошук об'єкта-аналога для визначення вартості оцінюваного будинку загальним методом здійснюється згідно настанов п. 38.2 Порядку з використанням основних показників оцінюваного будинку в такій послідовності: поверховість, вид за конструктивно-технологічними ознаками стін, кількість секцій, клас якості (капітальність) і об'єм будинку.

За показником поверховість, яка для оцінюваного будинку складає 13 поверхів, аналогів з таким числом поверхів знайти в Збірнику немає можливості (див. примітку до цього прикладу). Тому розглянемо суміжні аналоги нового покоління з кількістю поверхів 12 та 14, з яких тип 1-56 подібно об'єкту оцінки має стіни цегляні, є односекційним, а за класом капітальності і об'ємом перевищує його показники. Відхилення за останніми показниками може бути враховане поправочними коефіцієнтами в процесі оцінки.

Враховуючи зазначене, за основними показниками тип 1-56 є прийнятним аналогом для оцінки будинку з показниками, наведеними в табл. 17.

Для остаточного утвердження такого висновку розглядаються інші (додаткові) показники оцінюваного будинку у порівнянні з відповідними показниками потенційного аналогу (див. табл. 17). Зокрема, значення таких показників аналога, як середня загальна площа однієї квартири і висота поверху мають відхилення від відповідних показників оцінюваного будинку в межах 7 % (за даними табл. 17), що є свідченням подібності об'ємно-планувальних рішень порівнюваних будинків і є додатковим обґрунтуванням щодо вибору в якості аналога типу 1-56 – 14-поверховий будинок на 98 квартир з підвалом. Вартість 1 м³ зазначеного аналога складає 605,50 грн.

Таблиця 17.

**Таблиця співставлення (загальний метод) параметрів оцінюваного будинку
(блоку, секції) з відповідними параметрами аналога**

Повне найменування об'єкта оцінки (будинку, блоку, секції):

12-14 поверховий житловий будинок на 78 квартир

Район розміщення оцінюваного будинку (регіон, населений пункт, адреса): м. Донецьк

Рік введення в експлуатацію: 1991

| № з.п | Найменування характеристик і параметрів будинку, один. виміру | Об'єкт оцінки | Аналог | Попр. коеф. до вартості аналога | Пояснення та примітки |
|-------|--|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| | | | Тип 1.56 – з підвалом | | |
| | | | Вартість 605,5 грн/м ³ | | |
| 1. | Поверховість (кількість поверхів) | 13 | 14 | 1,024 | Згідно табл.4 Порядку |
| 2. | Вид будинку за конструктивно-технологічними ознаками стін | 3 цегли (1) | 3 цегли (1) | – | Відмінність враховується на наступному етапі |
| 3. | Клас якості (капітальність) | 3 | 2 | 0,93 | Згідно табл.1 Порядку |
| 4. | Умови будівництва | Звичайні | Звичайні | – | Згідно табл.2 Порядку |
| 5. | Об'ємно-планувальні показники | Х | Х | Х | |
| 5.1. | Будівельний об'єм будинку, всього, м ³ | 26069 | 36923 | – | Відмінність враховується при використанні інших поправок |
| 5.2. | Будівельний об'єм вище 0,00, м ³ | 24396 | 34448 | – | |
| 5.3. | Будівельний об'єм нижче 0,00, м ³ | 1673 | 2475 | – | |
| 5.4. | Кількість секцій (шт.) | 1 | 1 | – | |
| 5.5. | Кількість квартир, шт. | 78 | 98 | – | Те саме |
| 5.6. | Загальна площа квартир (корисна для вбудованих приміщень), (м ²) | 5222,76 | 6994, 26 | – | Те саме |
| 5.7. | Середня загальна площа квартири, (м ²) | 66,96 | 71,37 | 1,0 | Відповідно даних табл. 5 Порядку |
| 5.8. | Висота поверху, (м) | 2,8 | 3,0 | 1,0309 | Згідно табл.3 Порядку |
| 5.9. | Кількість квартир на поверсі в межах секцій (шт.) | 6 | 7 | – | |
| 5.10. | Ширина будинку (секції) (м) | 42,09 | 25,36 | – | |
| 5.11. | Площа забудови (м ²) | 691,33 | 1093,1 | – | |
| 6. | Повнота та особливості інженерного обладнання | Повне інженерне обладнання, | Повне інженерне обладнання, | – | Можливі відмінності будуть враховані на наступному етапі |
| 7. | Категорія внутрішнього опорядження | Спроцене(С) | Політишене(П) | – | Відмінність врахована на наступному етапі |
| 8. | Вид секції (будинок, торцева, середня, спарена, окр.) | Окремий будинок | Окремий будинок | – | |
| 9. | Конструктивна схема стін | Поздовжні та поперечні несучі | Поздовжні та поперечні несучі | – | |
| 10. | Характеристика частини будинку нижче позн. 000 | Техніділля, позн.- 2,42 | Підвал, позн.-3,3 | – | Відмінність буде врахована на наступному етапі |

Таблиця 18.

**Розрахунок узагальненого поправочного коефіцієнта
з урахування відмінностей елементів оцінюваного будинку і будинку-аналога (тип 1.56)
Найменування оцінюваного будинку: 12-14-поверховий житловий будинок на 78 квартир з цегли керамічної**

| Елементи оцінюваного будинку | | Питома вага елементів за аналогом % | Поправочні коеф. K_e | Питома вага елементів після поправок % | Питома вага елементів після приведення до 100 % | Примітки, пояснення та обґрунтування рішень |
|------------------------------|--|-------------------------------------|------------------------|--|---|--|
| Найменування | Технічний опис (матеріал, конструктивні рішення, особливості) | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Фундаменти та цоколь | Фундаменти – палі забивні з/бет. довж. 12 м, з/бет. монолітні стрічкові ростверки | 5,73 | 0,7976 | 4,57 | 5,71 | $K_\phi = K_{\phi(S)} \times K_{\phi(\theta)} = 0,6324 \times 1,2612 = 0,7976$ |
| | Стіни техпідпілля з блоків стінових бетонних товщ. 50 см з муруванням окремих місць цеглою керам. | 2,44 | 0,3406 | 0,83 | 1,04 | $K_{с.н.} = K_{\phi(S)} \times K_{\phi(\theta)} \times K_{б.с.} = 0,6324 \times 0,7333 \times 0,7346 = 0,3406$ |
| | Прямки | 0,06 | 0,00 | – | – | |
| Стіни | зовнішні – середньої складності з цегли керам. порожнистої з облицюванням лицьовою цеглою, товщ. 51 см | 8,38 | 0,8913 | 7,47 | 9,33 | $K_{з.с.} = \epsilon_{з.с.(\theta)} : \epsilon_{з.с.(a)} = 408,37 : 458,19 = 0,8913$ |
| | внутрішні – з цегли керам. порожнистої, товщ. 64 см, з вентканалами | 7,72 | 0,8666 | 6,43 | 8,03 | $K_{I(\theta.c.)} = 398,19 : 459,50 = 0,8666$ |
| | внутрішні – з цегли керам. порожнистої, товщ. 51 см | 6,22 | 0,8547 | 5,31 | 6,63 | $K_{2(\theta.c.)} = 301,59 : 352,87 = 0,8547$ |
| Перегородки | гіпсокартонні на металевому каркасі, неутеплені | 2,06 | 0,9624 | 1,98 | 2,47 | $K_{пер.} = 108,61 : 112,85 = 0,9624$ |
| Перекриття | 1. Міжповерхові – зі збірних з/бет. багатопуст. панелей (85,7%) 2. Над техпідпіллям і горищне – зі збірних з/бет. багатопустотних панелей з утепленням гранул. шлаком (14,3%) | 9,31 | 0,7052 | 6,57 | 8,20 | $K_n = \epsilon_{n(\theta)} : \epsilon_{n(a)} = 156,06 : 221,29 = 0,70521$; $\epsilon_{n(\theta)} = \epsilon_{1n(\theta)} \times \Delta_{1n} + \epsilon_{2n(\theta)} \times \Delta_{2n} = 156,06 \text{ грн/м}^2$, де $\epsilon_{n(\theta)}$ – середньозважена одинична вартість перекриттів оцінюваного будинку |

Продовження таблиці 18.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|--------------------------|---|--------|--------|------|------|--|
| Підлоги | 1. Лінолеум ПВХ на тканинній основі (70%) 2. Мозаїчна по цементній стяжці (20%) 3. Цементна по плитах перекриття (7%) 4. Керамічна плитка по цементній стяжці (3%) | 10,02% | 0,392 | 3,93 | 4,91 | Згідно п.30.1 розраховуємо: 1. Сумарну питому вагу усіх видів підлог аналога: $\Sigma\gamma_{п} = 6,76 + 2,46 + 0,80 = 10,02$, яку заносимо в гр.3. 2. Поправочний коефіцієнт через середньозважену вартість підлог оцінюваного будинку і аналога $K_{підл} = 95,41 : 243,39 = 0,392$, який заносимо в гр.4. (Див. п.3 цього прикладу) |
| Покриття (дах) | збірні з/бет. багатопуст. панелі, покрівля рулонна 4-шарова, утеплювач - пінобетонні плити товщ. 80 мм | 1,52 | 0,6725 | 1,02 | 1,27 | $K_{д} = \epsilon_{д(о)} : \epsilon_{д(а)} = 375,57 : 558,44 = 0,6725$ |
| Вікна та балконні дівері | дерев'яні з роздільними стулками, скло товщ.3 мм | 4,95 | 1,0942 | 5,42 | 6,77 | $K_{в} = \epsilon_{в(о)} : \epsilon_{в(а)} = 877,08 : 801,54 = 1,0942$ |
| Двері | 1. Дерев'яні щитові, глухі та під скління | 3,48 | 1,0 | 3,48 | 4,35 | Відмінність не виявлена, елементи однакові, поправка не потрібна |
| | 2. Дерев'яні важкозаймісті, двері-люки утеплені | 0,11 | 1,0 | 0,11 | 0,14 | те саме |
| Балкони та лоджії | зб. з/бет. плити перекриття, огороження цегляне товщ.12 см | 2,23 | 0,7417 | 1,65 | 2,06 | $K_{б.л.} = \epsilon_{б.л.(о)} : \epsilon_{б.л.(а)} = 674,31 \text{ грн./м}^2 : 909,15 \text{ грн./м}^2 = 0,7417$ |
| Сходи | З/бет. сходові марші і площадки, огороження металеве, поручні з ПВХ | 0,38 | 1,0 | 0,38 | 0,47 | Конструкція однакова; поправка не потрібна |
| Сміттєпровід | з азб.-цем. труб з клапанами | 0,17 | 1,0 | 0,17 | 0,21 | Конструкція однакова; поправка не потрібна |
| Опорядження зовнішнє | 1. Додаткове опорядження відсутнє | 3,61 | 0,0 | 0,0 | - | Елемент в оцінюваному будинку відсутній, $K_{о.з.} = 0,0$ |
| | 2. Цоколь облицьований плиткою під природний камінь | 0,08 | 1,0 | 0,08 | 0,10 | Елементи подібні, поправка не потрібна |
| Опорядження внутрішнє | спрощене | 10,52 | 0,62 | 6,52 | 8,14 | $K_{оп.вн.} = 0,62$ – відповідно до п.34 Порядку за даними табл.10 |

Продовження таблиці 18.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---------------------------------|---|------|------|------|------|--|
| Входи | до техпідпілля: бет. блоки, стяжка цем. товщ. 20мм по бет. підготовці, східці з/бет., огороження металеве, дашки світлопрозорі | 0,12 | 1,0 | 0,12 | 0,15 | Елементи входів подібні, поправка не потрібна |
| | до надземної частини: вбудований з зовнішніми східцями та пандусом | 0,09 | 0,0 | 0,00 | – | В оцінюваному будинку такий вхід до надземної частини відсутній, $K_{вх.н.} = 0,0$ |
| | до будинку та сміттєзбірника: виносний, бет. блоки, з/бет. плити перекриття, з/бет. східці, козирок та колони з/бет. монол., покрівля рулонна 3-шарова, огороження металеве | - | - | 0,09 | 0,11 | Вартість такого виносного входу за розділом 6 Збірника – 20016 грн. $\chi_{вх(а)} = 0,09$ (див. розрахунок в описі цього Прикладу) |
| Інші роботи | Вимощення асф.бет. на щебеневій основі | 0,05 | 1,0 | 0,05 | 0,06 | Елементи подібні, поправка не потрібна |
| | Пожежні сходи – металеві | 0,10 | 0,00 | 0,00 | - | Елемент в оцінюваному будинку відсутній, $K = 0,0$ |
| Ліфти | Ліфти в/п 400 та 630 кг, придбання і монтаж, окремі елементи шахти ліфта | 3,31 | 1,0 | 3,31 | 4,13 | Відмінність не виявлена, поправка не потрібна |
| Опалення та вентиляція | Опалення центр. водяне, радіатори чавунні, тепловий пункт з обліком теплоенергії | 3,84 | 1,0 | 3,84 | 4,79 | Відмінність не виявлена, поправка не потрібна, $K = 1,0$ |
| | Вентиляція припливно-витяжна, димовидалення | 0,31 | 1,0 | 0,31 | 0,39 | те саме, $K = 1,0$ |
| Водопостачання | холодне – господарсько-питне, труби сталеві, поквартирні лічильники | 1,40 | 1,0 | 1,40 | 1,75 | Елементи подібні, поправка не потрібна, $K = 1,0$ |
| | гаряче - від зовнішньої мережі, труби сталеві, поквартирні лічильники | 2,43 | 1,0 | 2,43 | 3,03 | Елементи подібні, поправка не потрібна, $K = 1,0$ |
| Каналізація та водовідведення | Каналізація господарсько-побутова з поліетиленових труб | 3,43 | 1,0 | 3,43 | 4,28 | те саме, $K = 1,0$ |
| Електропостачання та освітлення | від зовнішньої мережі напругою 380/220 В, побутові електроплити | 4,16 | 1,0 | 4,16 | 5,19 | Відмінність не виявлена, поправка не потрібна, $K = 1,0$ |

Продовження таблиці 18.

| <i>1</i> | <i>2</i> | <i>3</i> | <i>4</i> | <i>5</i> | <i>6</i> | <i>7</i> |
|---|--|-------------|----------|----------|----------|---|
| Блискавкозахист | з металопрокату та арматурної сталі | 0,07 | 1,0 | 0,07 | 0,09 | Конструкція подібна; поправка не потрібна, K = 1,0 |
| Слабкострумні пристрої | Телефонізація | 0,46 | 1,0 | 0,46 | 0,57 | Елементи подібні, поправка не потрібна |
| | Радіофікація | 0,37 | 1,0 | 0,37 | 0,46 | те саме, K = 1,0 |
| Автоматизація і диспетчеризація | Автоматика систем незадимленості, пожежна сигналізація | 0,61 | 1,0 | 0,61 | 0,76 | Елементи подібні, поправка не потрібна, K = 1,0 |
| | Автоматика систем водопостачання, опалення та вентиляції | 0,26 | 1,0 | 0,26 | 0,32 | те саме, K = 1,0 |
| | | 100% | | | | |
| Додаткові елементи оцінюваного будинку | | | | | | |
| Санвузли | об'ємні з/бет. сантехкабіни суміщені – 27 шт. і роздільні – 51 шт. | – | – | 1,03 | 1,29 | B_{с.к} = 27 × 2490 + 51 × 3200 = 230430 грн., де вартість сантехкабін – з підрозділу 5.6 Збірника |
| Вбудовані шафи та антресолі | каркас з брусів, шафові і антресольні стінки та полиці з ДСП, дверні блоки | – | – | 1,59 | 1,99 | За даними аналога тип 1-50, який має однакову з оцінюваним будинком кількість квартир |
| Домофон | Обладнання замково-переговорне | – | – | 0,50 | 0,62 | Питома вага згідно технічної частини, табл.02 |
| Телебачення | Телебачення | – | – | 0,15 | 0,19 | Питома вага згідно технічної частини, табл.02 |

За підсумком по будинку в цілому

100%**0,801****80,1%****100%**

$$K_{e.заг} = \sum \text{гр.5} : 100 = 0,801 \text{ (заноситься в гр.4 по будинку в цілому)}$$

2. В результаті порівняння загальних характеристик оцінюваного будинку з відповідними характеристиками обраного аналога і встановлення відмінностей за окремими показниками визначаються поправочні коефіцієнти, а саме:

а) поправочний коефіцієнт на зменшення кількості поверхів на один поверх по об'єкту оцінки у порівнянні з аналогом приймаємо згідно табл. 4 Порядку:

$$K_n = 1,024$$

б) поправочний коефіцієнт з приведення класу капітальності аналога до класу капітальності оцінюваного будинку приймаємо за табл. 1 Порядку:

$$K_k = 0,93$$

в) поправочний коефіцієнт з урахування впливу на вартість різної висоти поверхів оцінюваного будинку (2,8 м) і об'єкта-аналога (3,0) визначаємо згідно даних табл. 3 Порядку:

$$K_{e.n} = K_{n.o} : K_{n.a} = 1,0 : 0,97 = 1,0309$$

г) поправочний коефіцієнт з приведення середньої загальної площі однієї квартири аналога до середньої загальної площі однієї квартири оцінюваного будинку визначаємо за даними табл. 5 Порядку :

$$K_{c.пл} = K_{c.пл.o} : K_{c.пл.a} = 0,98 : 0,98 = 1,00$$

В підсумку цього етапу з використанням зазначених вище окремих поправочних коефіцієнтів, розраховується загальний поправочний коефіцієнт стосовно вартості відтворення будинку в цілому, який становить :

$$K_{б.заг} = K_n \times K_k \times K_{e.n} \times K_{c.пл} = 1,024 \times 0,93 \times 1,0309 \times 1,00 = 0,9817$$

3. На наступному етапі розглядаються конструктивні рішення і технічні характеристики елементів оцінюваного будинку, опис яких надається в табл. 18, і порівнюються з відповідними елементами аналога; при виявленні відмінностей в необхідних випадках розраховуються і вводяться поправочні коефіцієнти до питомої ваги елементів аналога.

Розрахунок необхідних поправочних коефіцієнтів стосовно питомої ваги окремих елементів аналога (K_e) наведені нижче.

3.1. **Фундаменти:** При розрахунку поправок враховуємо відхилення за об'ємно-планувальними показниками (площа забудови і висота підземної частини) та конструктивними рішеннями фундаментів оцінюваного будинку, в зв'язку з чим розраховуємо:

а) поправочний коефіцієнт на різну площу забудови об'єктів, що порівнюються:

$$K_{\phi(s)} = S_o : S_a = 691,33 : 1093,1 = 0,6324 ,$$

де $S_o = 691,33 \text{ м}^2$ – площа забудови оцінюваного будинку;

$S_a = 1093,1 \text{ м}^2$ – площа забудови об'єкта - аналога;

б) поправочний коефіцієнт на різну висоту підземної частини будинків, зважаючи, що оцінюваний будинок має техпідпілля з висотою $h_o = 2,42 \text{ м}$, об'єкт-аналог має підвал висотою $h_a = 3,3 \text{ м}$:

$$K_{\phi(h)} = h_o : h_a = 2,42 \text{ м} : 3,3 \text{ м} = 0,7333$$

в) поправочний коефіцієнт на різне конструктивне виконання основи фундаментів будинків: в оцінюваному будинку палі – забивні довжиною 12 м з монолітним залізобетонним ростверком, ($\epsilon_{\phi(o)} = 1477,70$) грн/м², а по об'єкту-аналогу – призматичні палі довжиною 9-12 м, занурені методом вдавлювання з монолітним залізобетонним ростверком ($\epsilon_{\phi(a)} = 1171,68$ грн/м²):

$$K_{\phi(\epsilon)} = \epsilon_{\phi(o)} : \epsilon_{\phi(a)} = 1477,70 : 1171,68 = 1,2612$$

г) поправочний коефіцієнт на різну товщину стін з бетонних блоків підземної частини будинків: в оцінюваному будинку – з блоків стін підвалів товщиною 50 см ($\epsilon_{\delta.c.(o)}=475,634$ грн/м²), а в об'єкті-аналозі – з блоків стін підвалів товщиною 60 см з монолітним залізобетонним поясом ($\epsilon_{\delta.c.(a)}=647,49$ грн/м²):

$$K_{\delta.c.} = \epsilon_{\delta.c.(o)} : \epsilon_{\delta.c.(a)} = 475,64 : 647,49 = 0,7346$$

Надалі необхідно врахувати **сукупний** вплив окремих показників на відносну вартість (питому вагу) окремих частин фундаментів шляхом використання відповідних цим частинам локальних поправочних коефіцієнтів, розрахованих вище.

Розрахунок узагальнених (сукупних) поправочних коефіцієнтів стосовно окремих частин фундаментів, аналога приводиться в табл. 18 (гр.7).

3.2. Стіни

3.2.1. Стіни зовнішні: в оцінюваному будинку – середньої складності з цегли керамічної порожнистої з облицюванням лицьовою цеглою, загальна товщина 51 см, одинична вартість 408,37 грн/м²; аналога – середньої складності з цегли силікатної, товщина 64 см, одинична вартість – 458,19 грн/м² (див. підрозділ 5.5 Збірника).

Згідно настанов п.30 Порядку для зазначених конструктивних рішень поправочний коефіцієнт на відмінність зовнішніх стін оцінюваного будинку і аналога складає:

$$K_{z.c.} = \epsilon_{z.c.(o)} : \epsilon_{z.c.(a)} = 408,37 : 458,19 = 0,8913$$

3.2.2. Стіни внутрішні: в оцінюваному будинку – з цегли керамічної товщ. 51 см з одиничною вартістю для порожнистої цегли – 301,59 грн/м² і для повнотілої цегли – 398,19 грн/м², а в аналога двох видів:

1. З цегли керамічної повнотілої товщиною 64 см з димовентиляційними каналами, одинична вартість – 459,50 грн/м²;

2. З цегли керамічної повнотілої товщиною 51 см, одинична вартість – 352,87 грн/м².

Для зазначених конструктивних рішень внутрішніх стін оцінюваного будинку і аналога поправочні коефіцієнти з урахування їх відмінностей становлять:

$$K_{1(v.c.)} = 398,19 : 459,50 = 0,8666$$

Цей коефіцієнт визначено з передумови, що в оцінюваному будинку внутрішні стіни теж мають димовентиляційні канали і виконані з цегли повнотілої.

$$K_{2(v.c.)} = 301,59 : 352,87 = 0,8547$$

3.3. **Перегородки:** Поправочний коефіцієнт з урахування різних конструктивних рішень перегородок розраховуємо традиційно – за даними підрозділу 5.5 Збірника як відношення вартості 1 м² перегородок з гіпсокартонних листів на металевому каркасі, неутеплених в оцінюваному будинку до вартості 1 м² перегородок аналога з цегли керамічної товщ. 120 мм, який складає:

$$K_{пер} = 108,61 : 112,85 = 0,9624$$

3.4. **Перекрыття:** В оцінюваному 13-поверховому будинку з чотирнадцяти перекрыттів дванадцять ($\Delta_1 = 12:14=0,857$ загальної площі) є міжповерховими з багатопустотних залізобетонних панелей ($\epsilon_{1n(o)} = 145,63$ грн/м²) і два над техпідпіллям і горище ($\Delta_2 = 2:14=0,143$ загальної площі) утеплені гранульованим шлаком з покриттям цементною стяжкою ($\epsilon_{2n(o)} = 212,64$ грн/м²).

В аналозі усі перекрыття зі спеціальних багатопустотних панелей довжиною понад 6,0 м з монолітними ділянками по металевих балках ($\epsilon_{n(a)} = 221,29$ грн/м²).

а) Розраховуємо середньозважену одиничну вартість перекриттів оцінюваного будинку ($v_{n(o)}$) за даними одиничної вартості і частки в загальній площі різних за конструктивними рішеннями перекриттів цього будинку:

$$v_{n(o)} = v_{1n(o)} \times \Delta_1 + v_{2n(o)} \times \Delta_2 = 145,63 \times 0,857 + 212,64 \times 0,147 = 124,80 + 31,26 = 156,06 \text{ грн/м}^2$$

б) За даними розрахованої усередненої одиничної вартості перекриттів оцінюваного будинку $v_{n(o)}$ і одиничної вартості перекриттів аналога $v_{n(a)}$ розраховуємо поправочний коефіцієнт з урахування відмінностей конструктивних рішень перекриттів об'єктів, що порівнюються :

$$K_n = v_{n(o)} : v_{n(a)} = 156,06 : 221,29 = 0,7052$$

Отриманий коефіцієнт заноситься в гр.4 табл.18.

3.5. Підлоги: В оцінюваному будинку за даними обстеження маємо 4 види підлог, які представлені в табл. 19, а аналог має 3 види підлог інших конструктивних рішень.

Відповідно до п. 30.1 Порядку в такому випадку для розрахунку узагальненого поправочного коефіцієнта стосовно підлог необхідно визначити середньозважені одиничні вартості підлог оцінюваного будинку і аналога, в зв'язку з чим послідовно розраховуємо:

3.5.1. Середньозважену одиничну вартість підлог оцінюваного будинку за даними, наведеними в табл. 19.

Таблиця 19.

| Види підлог оцінюваного будинку | Частка п ^{го} виду підлог в їх загальній кількості Δ_n | Одинична вартість п ^{го} виду підлог грн/м ² v_n | Добуток гр.2 × гр.3 $\Delta_n \times v_n$ грн/м ² |
|--|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. Лінолеум ПВХ на тканинній основі (70 %) | 0,70 | 90,92 | 63,64 |
| 2. Мозаїчна по цементній стяжці (20 %) | 0,20 | 107,38 | 21,48 |
| 3. Цементна по плитах перекриття (7%) | 0,07 | 68,85 | 4,82 |
| 4. Керамічна плитка по цементній стяжці (3%) | 0,03 | 182,40 | 5,47 |
| За підсумком : | 1,00 | | 95,41 |

Розрахунок виконуємо відповідно до п.30.1.1 Порядку за формулою :

$$v_{\text{підл.с(о)}} = \sum_{n=1}^n \Delta_n \times v_n = 0,7 \times 90,92 + 0,2 \times 107,38 + 0,07 \times 68,85 + 0,03 \times 182,4 = 63,54 + 21,48 + 4,82 + 5,47 = 95,41 \text{ грн/м}^2$$

Результати цього розрахунку наведені в табл. 19.

3.5.2. Середньозважену одиничну вартість підлог аналога розраховуємо в такій послідовності :

а) За даними Збірника щодо питомої ваги і одиничної вартості кожного виду підлог аналога розраховуємо їх площу, загальну площу і питому вагу по будинку в цілому, що відображено в табл. 20.

Площу кожного $m^{\text{го}}$ виду підлог аналога q_m розраховуємо за показниками їх одиничної вартості v_m і питомої ваги γ_m в загальній вартості будинку, яка визначається з використанням одиничної вартості аналога $v_{a(v)}$ та будівельного об'єму V_a і становить :

$$B_a = V_a \times v_{a(v)} = 36923 \text{ м}^3 \times 605,5 \text{ грн/м}^2 = 22356876 \text{ грн.}$$

Таблиця 20.

| Види підлог аналога тип 1.56 | Питома вага в заг. варт. γ_m в % | Одиничн а вартість за розд.5 Збірника v_m грн/м ² | Площа підлог q_m в м ² | Частка в заг. кількості Δ_m | Добуток гр.3×гр5 грн/м ² |
|--|---|--|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. Штучний паркет по цем. стяжці 40 мм, тепло- і звукоізоляція з ДВП та плит мінераловатних | 6,76 | 291,35 | 5187 | 0,56 | 163,16 |
| 2. Керамічна плитка по цем. стяжці товщ. 40 мм з гідроізоляцією | 2,46 | 202,10 | 2721 | 0,30 | 60,63 |
| 3. Лінолеум ПВХ на тканинній основі по бет. стяжці товщ.40 мм, гідроізоляція з утепленням мін. плитами | 0,80 | 140,01 | 1277 | 0,14 | 19,60 |
| За підсумком | 10,02 | - | 9185 | 1,00 | 243,39 |

Таким чином кількість підлог аналога складає :

- з штучного паркету (перший вид):

$$q_1 = \frac{\gamma_1 \times B_a}{100\% \times v_1} = \frac{6,76\% \times 22356876 \text{ грн.}}{100\% \times 291,35 \text{ грн/м}^2} = 5187 \text{ м}^2$$

- з керамічної плитки (другий вид):

$$q_2 = \frac{\gamma_2 \times B_a}{100\% \times v_2} = \frac{2,46\% \times 22356876 \text{ грн.}}{100\% \times 202,1 \text{ грн/м}^2} = 2721 \text{ м}^2$$

- з лінолеуму (третій вид):

$$q_3 = \frac{\gamma_3 \times B_a}{100\% \times v_3} = \frac{0,8\% \times 22356876 \text{ грн.}}{100\% \times 140,01 \text{ грн/м}^2} = 1277 \text{ м}^2$$

Усього кількість підлог аналога становить:

$$q_a = \sum_{m=1}^m q_m = 5187 + 2721 + 1277 = 9185 \text{ м}^2.$$

Розраховані значення кількості підлог за видами q_m та їх частки, які визначаються шляхом ділення q_m на загальну кількість підлог аналога ($\sum_{m=1}^m q_m$), заносяться в таблицю 20 (відповідно в гр.4 і гр.5).

б) З використанням показників одиничної вартості кожного виду підлог ϵ_m і їх часток в загальній площі підлог Δ_m розраховуємо середньозважену одиничну вартість підлог аналога, яка становить :

$$\epsilon_{\text{підл.с(а)}} = \sum_{m=1}^m \Delta_m \times \epsilon_m =$$

$$= 291,35 \times 0,56 + 202,1 \times 0,3 + 140,01 \times 0,14 = 163,16 + 60,63 + 19,60 = 243,39 \text{ грн/м}^2$$

Результати цього розрахунку наведені в табл. 20, гр. 6.

Розраховуємо поправочний коефіцієнт до питомої ваги підлог по будинку в цілому, використовуючи значення середньозваженої вартості підлог оцінюваного будинку і аналога, а саме:

$$K_{\text{підл.}} = \epsilon_{\text{підл.с(о)}} : \epsilon_{\text{підл.с(а)}} = 95,41 \text{ грн/м}^2 : 243,39 \text{ грн/м}^2 = 0,392$$

Отриманий коефіцієнт заноситься в гр. 4 табл. 18.

3.6. Покриття (дах): Поправочний коефіцієнт розраховуємо за даними підрозділу 5.5 Збірника шляхом співставлення одиничної вартості покрівлі оцінюваного будинку – рулонного 4-шарового по плитах збірних залізобетонних багатопустотних, утепленого пінобетонними плитами товщиною 80 мм, з одиничною вартістю покрівлі аналога – рулонного 5-шарового по плитах збірних залізобетонних багатопустотних з утепленням мінеральними плитами та з цементно-піщаною стяжкою, а саме :

$$K_{\delta} = \epsilon_{\delta(о)} : \epsilon_{\delta(а)} = 375,57 \text{ грн/м}^2 : 558,44 \text{ грн/м}^2 = 0,6725$$

3.7. Вікна та балконні двері: Поправочний коефіцієнт розраховуємо за даними підрозділу 5.5 Збірника шляхом співставлення одиничної вартості вікон і балконних дверей дерев'яних з роздільними стулками, скло товщ. 3 мм оцінюваного будинку з одиничною вартістю вікон та балконних дверей металопластикових з однокамерними склопакетами аналога, а саме :

$$K_{\epsilon} = \epsilon_{\epsilon(о)} : \epsilon_{\epsilon(а)} = 877,08 \text{ грн/м}^2 : 801,54 \text{ грн/м}^2 = 1,0942$$

3.8. Балкони та лоджії : Поправочний коефіцієнт розраховуємо шляхом співставлення одиничної вартості цього елемента оцінюваного будинку і аналога, за даними підрозділу 5.5 Збірника, а саме:

$$K_{\text{б.л.}} = \epsilon_{\text{б.л.}(о)} : \epsilon_{\text{б.л.}(а)} = 674,31 \text{ грн/м}^2 : 909,15 \text{ грн/м}^2 = 0,7417$$

3.9. Опорядження внутрішнє: Поправочний коефіцієнт з урахуванням відмінностей категорій опорядження внутрішнього: в оцінюваному будинку – спрощене, а в аналозі – поліпшене, розраховуємо за формулою п. 34 Порядку з використанням коефіцієнтів табл. 10:

$$K_{\text{оп.вн.}} = 1 + \frac{(\epsilon_{\text{оп.вн.}} - \epsilon_{\text{оп.вн.}(а)}) \times 100\%}{\epsilon_{\text{оп.вн.}(а)}} = 1 + \frac{(0,96 - 1,0) \times 100\%}{10,52} = 1 - \frac{4}{1052} = 1 - 0,38 = 0,62,$$

де $\epsilon_{\text{оп.вн.}(а)}$ – питома вага внутрішнього опорядження поліпшеного в загальній вартості будинку-аналога, яка дорівнює 10,52 %.

3.10. Входи до надземної частини: В оцінюваному будинку вбудованого входу до надземної частини немає; в такому випадку відповідно до п. 35а Порядку поправочний коефіцієнт дорівнює 0,0.

Натомість цей будинок має виносний вхід до будинку та сміттєзбірника з вартістю згідно підрозділу 5.6 Збірника – $B_{\text{вх}} = 20016$ грн.

Визначаємо питому вагу $\epsilon_{\text{вх}(а)}$ вартості такого входу відносно загальної вартості аналога B_a (див. п.3.5.2):

$$Y_{ex(a)} = \frac{B_{ex} \times 100\%}{B_a} = \frac{20016 \text{ грн.} \times 100\%}{22356876 \text{ грн.}} = 0,09\%$$

яку для цього елемента заносимо в гр.5 табл. 18.

3.11. **Інженерне обладнання:** Порівняння і належність оцінюваного будинку і аналога до об'єктів одного (нового) покоління дає підставу для ствердження, що їх елементи з інженерного обладнання є однакові чи подібні за технічним рівнем, не мають суттєвих відмінностей і не потребують поправок ($K_e = 1,0$).

3.12 **Додаткові елементи оцінюваного будинку:** У порівнянні з аналогом оцінюваний будинок має такі додаткові елементи:

- об'ємні сантехкабіни збірні залізобетонні;
- вбудовані шафи та антресолі;
- обладнання замково-переговорне;
- телебачення.

3.12.1. Стосовно сантехкабін доцільно визначити їх вартість і розрахувати питому вагу стосовно аналога, значення якої додатково занести в табл. 18.

Оцінюваний будинок має 27 суміщених сантехкабін за вартістю 2490 грн. та 51 роздільну сантехкабіну за вартістю 3200 грн.

Загальна вартість об'ємних збірних залізобетонних сантехкабін складає:

$$B_{c.k} = 27 \times 2490 \text{ грн} + 51 \times 3200 \text{ грн} = 67230 + 163200 = 230430 \text{ грн.}$$

Визначаємо відносну вартість сантехкабін стосовно загальної вартості аналога (див. п.3.5.2):

$$Y_{c.k(a)} = \frac{B_{c.k} \times 100\%}{B_a} = \frac{230430 \text{ грн.} \times 100\%}{22356876 \text{ грн.}} = 1,03\%$$

3.12.2. Стосовно вбудованих шаф та антресолей, на які відсутні узагальнені показники вартості в Збірнику, є обґрунтованим прийняття питомої ваги для цього елемента за даними іншого аналога, подібного за відповідними характеристиками до оцінюваного будинку.

Таким аналогом є 10-поверховий 2-секційний будинок на 78 квартир (кількість квартир однакова з їх кількістю в оцінюваному будинку), для якого питома вага вбудованих меблів в загальній вартості будинку складає 1,59% (тип 1-50).

Цей показник приймаємо для відповідного елемента оцінюваного будинку, який заносимо до табл. 18.

3.12.3. Питому вагу додаткових елементів: обладнання замково-переговорне і телебачення, приймаємо згідно Технічної частини Збірника (табл. 02), які відповідно становлять 0,5% і 0,15%.

Розраховані чи підібрані питомі ваги усіх додаткових елементів вносяться в табл.18 і таким чином враховуються при визначенні вартості заміщення оцінюваного будинку.

4. За підсумком питомих ваг елементів після внесення поправок (табл. 18 гр.5) розраховується загальний поправочний коефіцієнт до одиничної вартості аналога, який враховує відмінності усіх елементів оцінюваного будинку від аналога :

$$K_{e,заг} = \sum \text{гр. 5} : 100\% = 80,1\% : 100\% = 0,801$$

5. З використанням загальних поправочних коефіцієнтів, визначених в п.2 і 4 цього прикладу, розраховується **вартість заміщення 1м^3** оцінюваного будинку:

$$v_{o(1\text{м}^3)} = v_{a(1\text{м}^3)} \times K_{б.заг} \times K_{е.заг} = 605,5 \text{ грн/м}^3 \times 0,9817 \times 0,801 = 476,13 \text{ грн/м}^3$$

6. Визначаємо **вартість заміщення** оцінюваного будинку за його параметрами станом на 01.01. 2008 р., яка становить :

$$B_{з(08)} = v_{o(1\text{м}^3)} \times V_o \times K_{інф} = 476,13 \text{ грн/м}^3 \times 26069 \text{ м}^3 \times 1,41 = 17501248 \text{ грн.},$$

де $K_{інф} = 1,41$ - згідно листа Мінрегіонбуду України від 24.04.2008 р. № 9/8-104, як коефіцієнт зміни ринкової вартості будівельно-монтажних робіт станом на 01.04.2008 р. у порівнянні з їх вартістю на 01.01.2007 р., визначеною за показниками Збірника.

7. **Інвентаризаційна вартість оцінюваного будинку** на дату оцінки згідно з прикінцевими положеннями Порядку розраховується за формулою:

$$B_{інв(08)} = B_{з(08)} \times K_{знец.} \times K_p \times K_{фіз},$$

де $K_{знец.}$ - коефіцієнт функціонального і економічного знецінення в залежності від періоду введення об'єкта оцінки в експлуатацію; в нашому випадку період введення будинку в експлуатацію – 1991 рік, для якого $K_{знец.} = 0,54$ (див.п.45в, табл.13);

K_p - регіональний коефіцієнт, що визначаємо на основі показників опосередкованої вартості житла в регіонах України на дату оцінки.

В нашому випадку станом на 01.04.2008 р. $K_p = 3918 : 3961 = 0,989$, де 3918 і 3961 – показники опосередкованої вартості в грн./м² загальної площі житлових будинків відповідно в Донецькій області і в Україні станом на 1 квітня 2008 року, що затверджені наказом Мінрегіонбуду від 24.04.2008 р. №185.

$K_{фіз}$ - коефіцієнт фізичного зносу будинку, що визначається з урахуванням зносу окремих елементів згідно ВСН 53-86 (р), див. п.4.

Для спрощення прикладу приймаємо, що фізичний знос оцінюваного будинку становить 20%; в такому випадку коефіцієнт його фізичного зносу дорівнює

$$K_{фіз} = \frac{100\% - 20\%}{100\%} = 0,8,$$

З урахуванням зазначених вище коефіцієнтів інвентаризаційна вартість оцінюваного будинку станом на 01.04.2008 р. складає:

$$B_{інв(08)} = 17501248 \times 0,54 \times 0,989 \times 0,80 = 7477373 \text{ грн.}$$

