

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Фонду державного майна

№ _____

**Рекомендації до визначення показників мінімальної вартості 1 кв. метра
земельних поліпшень**

1. Ці Рекомендації розроблені з метою визначення мінімальної вартості 1 кв. метра земельних поліпшень - житлових, торгівельних, промислових будівель, будівель, призначених для адміністративних цілей, а також їх частин (приміщень) (далі – об'єкти нерухомості) відповідно до пункту 4 постанови Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1103.

2. У зв'язку з тим, що визначення мінімальної вартості 1 кв. метра об'єктів нерухомості відповідно до цих Рекомендацій ґрунтується на моніторингу ринку нерухомості, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським державним адміністраціям, яким згідно з пунктом 4 постанови Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 №1103 доручено забезпечити визначення такої вартості у відповідному регіоні, рекомендується залучати до такої роботи суб'єктів господарювання, які здійснюють збір, зберігання, використання, аналіз та поширення інформації про нерухоме майно і надання консультацій із зазначених питань.

3. Мінімальна вартість 1 кв. метра земельних поліпшень - мінімальна межа цін житлових, торгівельних, промислових будівель, будівель, призначених для адміністративних цілей, розміщених у кожній категорії населеного пункту в розрізі районів, у тому числі районів у містах, яка визначається на підставі даних моніторингу ринку відповідних сегментів об'єктів нерухомості залежно від місця розташування, класифікації об'єкта за його функціональним призначенням, об'ємно-планувальними характеристиками та фізичним станом.

4. Мінімальна вартість об'єктів нерухомості визначається для кожного сегмента об'єктів залежно від їх функціонального призначення та фізичного стану по кожному району, що входить до складу області, в тому числі районів у містах, за такими адміністративно-територіальними одиницями місцевого рівня, як місто, селище міського типу, селище, село та військове містечко (категорії населених пунктів).

5. Для цілей цих Рекомендацій застосовується така класифікація об'єктів нерухомості відповідно до їх функціонального призначення:

об'єкти житлового будівництва (багатоповерховий житловий будинок, у тому числі гуртожиток та його частини; малоповерховий житловий будинок та його частини; садовий (дачний) будинок);

об'єкти торгівлі та сфери послуг (торгово-розважальний комплекс, супермаркет, гіпермаркет тощо; магазин (гастроном, універмаг), аптека, перукарня, хімчистка, пральня, лікарняно-оздоровчий заклад, фізкультурно-оздоровчий заклад тощо; заклади харчування (кафе, бар, ресторан тощо); об'єкти готельного призначення (готель, кемпінг тощо); кіоск, павільйон, палатка, інші об'єкти, що належать до малих архітектурних форм);

об'єкти промислово-складські (промислова заводська, фабрична будівля; будівля складу, ангар тощо; гараж, станція технічного обслуговування, мийка транспортних засобів, паркінг, автозаправна станція тощо);

об'єкти, призначені для адміністративних цілей (бізнес-центр; адміністративна будівля; адміністративні приміщення в житлових будинках; адміністративні приміщення в цокольних та підвальних частинах будівлі).

6. Усі об'єкти, ціни на які використовуються в процесі визначення мінімальної вартості, залежно від фізичного стану поділяються на такі групи:

відмінний, добрий;

задовільний;

незадовільний, ветхий;

непридатний.

7. Визначення мінімальної вартості 1 кв. метра земельних поліпшень проводиться в такій послідовності:

формується генеральна сукупність або репрезентативна вибіркова сукупність цін продажу (пропонування) об'єктів нерухомості (земельних поліпшень разом з майновими правами на земельну ділянку, з якими вони були продані або пропонуються до продажу);

проводиться класифікація об'єктів нерухомості;

визначається вибірка або підвибірка за кожною групою об'єктів нерухомості, яка формується з одиниць вибірки або підвибірки, що мають найменші значення цін продажу (пропонування);

визначається середнє значення цін продажу (пропонування) з одиниць вибірки або підвибірки, що сформована відповідно до абзацу четвертого цього пункту, яке вважається мінімальною вартістю 1 кв. метра земельних поліпшень.

8. Генеральна або вибіркова сукупності формуються з інформації про ціни продажу (пропонування) об'єктів нерухомості, що були продані або виставлені на продаж за шість місяців до 1 січня наступного року, протягом якого показники мінімальної вартості 1 кв. метра об'єктів нерухомості, що визначаються на підставі таких сукупностей, будуть чинними.

У разі використання цін пропонування, вони включаються до генеральної або вибіркової сукупностей з урахуванням поправок, які відповідно до абзацу другого пункту 16 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною їх пропонування.

9. Класифікація об'єктів нерухомості здійснюється шляхом застосування методу статистичних групувань за такими групувальними ознаками:

категорія населеного пункту та район міста (у разі наявності), де розміщений об'єкт нерухомості, відповідно до пункту 4 цих Рекомендацій;

функціональне призначення об'єкта нерухомості відповідно до пункту 5 цих Рекомендацій;

фізичний стан об'єкта нерухомості відповідно до пункту 6 цих Рекомендацій.

У разі відсутності інформації про ціни продажу (пропонування) об'єктів нерухомості, що належать до певної групи, група не формується.

10. З одиниць генеральної або вибіркової сукупностей, що належать до однієї групи, визначеної згідно з пунктом 9 цих Рекомендацій, формуються відповідно вибірка або підвибірка з 10 відсотків таких елементів генеральної або вибіркової сукупностей, які мають найменші показники ціни.

11. У кожній вибірці або підвибірці визначається середня величина показників ціни певного сегмента об'єктів нерухомості, яка вважається мінімальною вартістю об'єктів даного сегмента. Середня величина ціни обчислюється шляхом застосування методів визначення таких статистичних показників, як середня арифметична, медіана, мода.

12. У разі відсутності інформації про ціни продажу (пропонування) об'єктів нерухомості, що унеможлиблює проведення моніторингу цін певного сегмента об'єктів нерухомості в певній категорії населених пунктів, показник мінімальної вартості таких об'єктів нерухомості визначається експертним шляхом, який полягає у визначенні найменш інвестиційно привабливих населених пунктів відповідної категорії в районі з наступним визначенням ринкової вартості відповідних об'єктів нерухомості, що розміщені в зазначених населених пунктах, шляхом проведення незалежної

оцінки відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Критеріями інвестиційної привабливості населених пунктів можуть бути такі показники: кількість населення або кількість працездатного населення; віддаленість від інвестиційно привабливих населених пунктів вищої категорії. Рекомендується охопити таким дослідженням декілька найменш інвестиційно привабливих населених пунктів однієї категорії в районі і провести оцінку декількох об'єктів нерухомості з подальшим узгодженням отриманих результатів.

13. За результатами визначення мінімальної вартості 1 кв. метра земельних поліпшень складається звіт, який передається відповідно Раді міністрів Автономної Республіки Крим, обласній, Київській або Севастопольській міській державній адміністрації. У висновку про мінімальну вартість 1 кв. метра земельних поліпшень зазначається інформація про величину мінімальної вартості 1 кв. метра об'єкта нерухомості кожної групи, сформованої згідно з вимогами пункту 9 цих Рекомендацій, та його групувальні ознаки.

Визначені відповідно до цих Рекомендацій показники мінімальної вартості 1 кв. метра земельних поліпшень рекомендуються до затвердження рішенням Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідної обласної, Київської або Севастопольської міської державної адміністрації після погодження з відповідним регіональним відділенням Фонду державного майна.

Директор Департаменту
координації розробки та
виконання програмних
документів, оцінки та
розпорядження об'єктами
державної власності

Є. Григоренко