

08/231-1056/11P
26.07.2024



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

III СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

Проект

Про майнові питання, пов'язані
з будівництвом житлового комплексу
з об'єктами громадського
призначення на вул. Електриків, 19-к
у Подільському районі

Відповідно до статті 136 Господарського кодексу України, статті 26, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Положення про проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів для будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, технічного переоснащення тощо об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7537/7578, враховуючи розпорядження Київського міського голови від 19 червня 2023 року № 512 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі», лист комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» від 21 вересня 2023 року № 050/30-497, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати згоду комунальному підприємству «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» (ЄДРПОУ 03359121) на знесення за рахунок коштів інвестора об'єктів на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі, зазначених у додатку до цього рішення, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району», після виконання пунктів 2, 3 цього рішення.

2. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) забезпечити проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі» та при розроблені інвестиційним агентом пропозицій щодо умов інвестиційного конкурсу врахувати, зокрема, що:

2.1. Компенсація вартості об'єктів, згода на знесення яких надана згідно з пунктом 1 цього рішення, визначеної згідно із законом, здійснюється інвестором шляхом безоплатної передачі до комунальної власності територіальної громади міста Києва прийнятого в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта – виробничої бази для переміщення потужностей комунального підприємства «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» (далі – виробнича база), яка повинна відповідати вимогам, наданим зазначеним комунальним підприємством.

У разі якщо вартість об'єктів, згода на знесення яких надана згідно з пунктом 1 цього рішення, визначена згідно із законом, перевищує розмір витрат інвестора на будівництво виробничої бази, різницю коштів інвестор сплачує до бюджету міста Києва.

2.2. Знесення об'єктів, зазначених у пункті 1 цього рішення, можливе виключно після визначення переможця інвестиційного конкурсу, укладення з ним інвестиційного договору, компенсації інвестором згідно з підпунктом 2.1 цього пункту вартості об'єктів, зазначених у пункті 1 цього рішення, визначеної згідно із законом.

3. Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) спільно з комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» забезпечити прийняття до комунальної власності територіальної громади міста Києва виробничої бази та закріплення її на праві господарського відання за комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району».

4. Оприлюднити це рішення у встановленому порядку.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

Подання:

Перший заступник голови

Микола ПОВОРОЗНИК

Заступник голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень

Владислав АНДРОНОВ

Директор Департаменту економіки та інвестицій міста Києва

Наталія МЕЛЬНИК

В.о. начальника управління правового забезпечення

Ольга ТРОКОЗ

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва

Андрій ГУДЗЬ

Начальник юридичного управління

Всеволод КОМАРНИЦЬКИЙ

Директор Департаменту транспортної інфраструктури міста Києва

Руслан КАНДИБОР

Начальник юридичного управління

Гліб КІЗИМ

Погоджено:

Заступник голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень

Петро ОЛЕНИЧ

Заступник голови Київської міської державної адміністрації

Валентин МОНДРИЇВСЬКИЙ

Директор Київмістобудування

Олександр СВИСТУНОВ

Директор Департаменту земельних ресурсів

Валентина ПЕЛИХ

Виконавач обов'язків голови Подільської районної в місті Києві державної адміністрації

Сергій КОВАЛЕНКО

В.о. начальника комунального підприємства «Пляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району»

Володимир ЛИСТОПАДСЬКИЙ

Виконавач обов'язків генерального директора КП «Київське інвестиційне агентство»

Богдан ЧОРНИЙ

Заступник керівника апарату – начальник юридичного управління

Леся ВЕРЕС

Керівник апарату

Дмитро ЗАГУМЕННИЙ

Голова постійної комісії Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Голова постійної комісії Київської міської ради з питань бюджету, соціально-економічного розвитку та інвестиційної діяльності

Андрій ВІТРЕНКО

Голова постійної комісії Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами

Олексій ОКОПНИЙ

Начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Тригорчук *Автомат*

Додаток
до рішення Київської міської ради
від _____ № _____

Перелік
об'єктів, які розташовані на вул. Електриків, 19-к в Подільському районі та
підлягають знесенню

| № п/п | Назва | Загальна площа, кв. м. | Інвентарний номер |
|----------|--|---------------------------|----------------------|
| 1 | Приміщення для водіїв, літера «А» | 174,5 | 1 |
| 2 | Комплекс по загрузці піско- соляної суміші (диспетчерська), літера «Б» | 91,9 | 8 |
| 3 | Приміщення для водіїв, літера «В» | 133,7 | 17 |
| 4 | Ангар для солі, літера «Д» | 523,9 | 96 |
| 5 | Ангар, літера «Г» | 247,4 | 136 |

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

На засіданні постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва (далі – Комісія), утвореної розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 22 жовтня 2007 року № 1403, (протокол від 29 вересня 2021 року № 145/2021) проект «Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі» (далі – Проект) включено до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій.

Зазначене рішення затверджено розпорядженням Київського міського голови від 19 червня 2023 року № 512 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к, у Подільському районі» (далі – Розпорядження № 512) яким:

замовником реалізації проекту визначено комунальне підприємство «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» (далі - КП ШЕУ Подільського району);

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» (далі – КП «Київське інвестиційне агентство») доручено вжити всіх необхідних заходів, пов'язаних з виконанням функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для реалізації Проекту;

КП «Київське інвестиційне агентство» спільно з КП ШЕУ Подільського району доручено забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації та незалежної оцінки об'єктів на вул. Електриків, 19-к, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені на праві господарського відання за КП ШЕУ Подільського району, та рецензувати звіт про таку оцінку;

Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Департаменту транспортної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) доручено забезпечити підготовку проекту рішення Київської міської ради про надання згоди на знесення об'єктів на вул. Електриків, 19-к, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені на праві господарського відання за КП ШЕУ Подільського району.

КП ШЕУ Подільського району надало КП «Київське інвестиційне агентство» листом від 27 листопада 2023 року № 053/274-983 інформацію щодо капітальних будівель, які закріплені за КП ШЕУ Подільського району.

На виконання Розпорядження № 512 приватне підприємство «Саната», що має сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 1/2023, виданий Фондом державного майна України від 05 січня 2023 року та згідно з договором на проведення незалежної оцінки майна від 30 червня 2023 року № 008662 з КП «Київське інвестиційне агентство» виконало незалежну оцінку нерухомого майна – нежитлові будівлі та споруди, розташовані за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-к (далі - Об'єкт оцінки), які обліковуються на балансі КП ШЕУ Подільського району.

Ринкова вартість Об'єкта оцінки станом на 31 липня 2023 року складає без урахування ПДВ 21 157 147,00 (Двадцять один мільйон сто п'ятдесят сім тисяч сто сорок сім гривень 00 копійок), в тому числі:

право користування земельною ділянкою загальною площею 15 174,67 кв.м. (обліковий код ділянки: 85:319:027) за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-к становить 14 470 803,00 (Чотирнадцять мільйонів чотиреста сімдесят тисяч вісімсот три гривні 00 копійок);

будівлі у кількості п'яти інвентарних одиниць, загальною площею 1171,4 кв.м. – 6 686 344,00 (Шість мільйонів шістсот вісімдесят шість тисяч триста сорок чотири гривні 00 копійок).

Знесення об'єктів, зазначених у пункті 1 цього рішення, можливе виключно після визначення переможця інвестиційного конкурсу, укладення з ним інвестиційного договору та компенсації інвестором вартості зазначених об'єктів.

Прийняття рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі» є одним з етапів підготовки інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі». В свою чергу реалізація Проекту спрямована на підвищення рівня забезпечення житлом мешканців міста Києва.

2. Цілі і завдання, основні положення проекту рішення

Цілями і завданнями прийняття рішення є залучення інвестиційних ресурсів для реалізації Проекту, що дозволить забезпечити мешканців міста Києва сучасним житлом та сприятливими умовами життєдіяльності, а також наповнити бюджет міста Києва за рахунок коштів, що надійдуть відповідно до інвестиційного договору.

Проект рішення зокрема передбачає:

надання згоди КП ШЕУ Подільського району на знесення об'єктів на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва після виконання пунктів 2, 3 цього рішення;

компенсація вартості об'єктів, згода на знесення яких надана згідно з пунктом 1 цього рішення, здійснюється інвестором шляхом безоплатної передачі до комунальної власності територіальної громади міста Києва прийнятого в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта – виробничої бази для

переміщення потужностей комунального підприємства «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району»;

покладання контролю за виконанням цього проєкту рішення на постійну комісію Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики.

3. Правове обґрунтування

Проєкт рішення підготовлено відповідно до Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04 листопада 2021 року № 3135/3176.

Відносини у цій сфері регулюються статтею 136 Господарського кодексу України, статтею 26, частиною п'ятою статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішенням Київської міської ради від 14 грудня 2023 року № 7537/7578 «Про затвердження Положення про проведення інвестиційних конкурсів із залучення інвесторів для будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, технічного переоснащення тощо об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва», розпорядженням Київського міського голови від 19 червня 2023 року № 512 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту «Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі».

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Виконання рішення не потребує залучення додаткових коштів за рахунок міського бюджету.

5. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

Прийняття рішення забезпечить проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для реалізації Проєкту.

Проєкт спрямований на забезпечення мешканців міста Києва сучасним житлом та сприятливими умовами життєдіяльності, а також залучення інвестиційних ресурсів в економіку міста Києва.

6. Інформація про те, чи містить проєкт рішення інформацію з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації»

Проєкт рішення не містить інформації з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

7. Інформація про те, чи містить проєкт рішення інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних»

Проєкт рішення не містить інформації про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

8. Інформація про те, чи стосується проєкт рішення прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та який вплив матиме на життєдіяльність цієї категорії, а також за наявності зазначається позиція щодо проєкту рішення Уповноваженого Київської міської ради з прав осіб з інвалідністю та громадських об'єднань осіб з інвалідністю

Проєкт рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме вплив на життєдіяльність цієї категорії.

9. Суб'єкти подання проєкту рішення

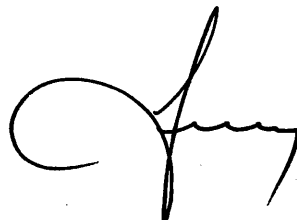
Суб'єктом подання проєкту рішення є виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація).

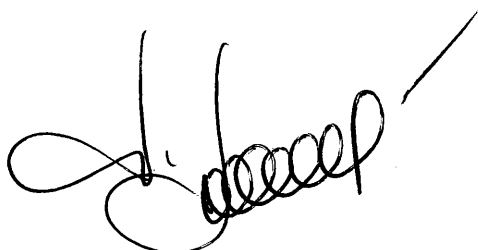
10. Доповідач та співдоповідач на пленарному засіданні

Доповідач та відповідальна особа за супровід проєкту рішення - директор Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Мельник Наталія Олегівна, тел. 202-77-99.

Співдоповідач - виконувач обов'язків генерального директора комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» Чорній Богдан Петрович, тел. 289-53-51.

Перший заступник голови Київської міської державної адміністрації

 **Микола ПОВОРОЗНИК**



Довідка

до проекту рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі»

Підпунктом 2.1 пункту 2 проекту рішення Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) доручається забезпечити проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі» та при розробленні пропозицій щодо умов інвестиційного конкурсу врахувати, що компенсація вартості об'єктів, згода на знесення яких надана згідно з пунктом 1 цього рішення, визначеної згідно з законом, здійснюється інвестором шляхом безоплатної передачі до комунальної власності територіальної громади міста Києва прийнятого в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта – виробничої бази для переміщення потужностей комунального підприємства «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району», яка повинна відповідати вимогам, наданим зазначеним комунальним підприємством.

Однак в проекті рішення та наданих до нього документах відсутня інформація щодо місця будівництва виробничої бази для переміщення потужностей зазначеного комунального підприємства.

Заступник керівника апарату –
начальник юридичного управління



Леся ВЕРЕС



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЕКОНОМІКИ ТА ІНВЕСТИЦІЙ

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «КИЇВСЬКЕ ІНВЕСТИЦІЙНЕ АГЕНТСТВО»

(КП «КИЇВСЬКЕ ІНВЕСТИЦІЙНЕ АГЕНТСТВО»)

вул. Терещенківська, 11 А, м. Київ, 01004 тел./факс (044) 289 53 51 E-mail: investinkyiv@kyivcity.gov.ua
web: www.investinkyiv.gov.ua Код ЄДРПОУ 21655857

21.09.2023 р. № 050/30- 497

Директору Департаменту
економіки та інвестицій
Мельник Н.О.

Шановна Наталіє Олегівно!

На виконання пункту 4.3 розпорядження Київського міського голови від 19.06.2023 №512 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту «Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі» для підготовки проєкту рішення Київської міської ради про вирішення майново-правових питань по вказаному вище інвестиційному проєкту надаємо Вам оригінал звіту про оцінку майна з оригіналом рецензії на неї.

З повагою
В.о. Генерального директора

Богдан ЧОРНИЙ

Володимир Токаренко, 289-53-51

Звіт про оцінку майна

Об'єкт оцінки: Нежитлові будівлі та споруди на вул. Електриків, 19-к
у Подільському районі м. Києва

Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство»

Дата оцінки: 31 липня 2023 року

Київ - 2023

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

ЗМІСТ

| | |
|--|----|
| ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА..... | 3 |
| СТИСЛИЙ ВИКЛАД ОСНОВНИХ ФАКТІВ (РЕЗЮМЕ)..... | 4 |
| Розділ 1. Вступ..... | 5 |
| 1.1. Вихідні дані про суб'єкта оціночної діяльності..... | 5 |
| 1.2. Припущення та обмежувальні умови..... | 6 |
| 1.3. Основні поняття та термінологія..... | 7 |
| Розділ 2. Характеристика об'єкта оцінки..... | 9 |
| 2.1. Характеристика місце розташування об'єкта оцінки..... | 9 |
| 2.2. Технічна характеристика об'єкта оцінки..... | 11 |
| Розділ 3. Аналіз кращого і найбільш ефективного використання об'єкта оцінки..... | 12 |
| Розділ 4. Аналіз ринку комерційної нерухомості у першому півріччі 2023 року..... | 14 |
| Розділ 5. Методика оцінки та обґрунтування застосованих підходів..... | 16 |
| Розділ 6. Визначення вартості об'єктів оцінки..... | 23 |
| 6.1. Визначення вартості нежитлової будівлі витратним підходом..... | 23 |
| 6.1.1. Визначення вартості права користування земельною ділянкою..... | 23 |
| 6.2. Визначення повної вартості заміщення (відтворення) будівель і споруд..... | 27 |
| 6.3. Визначення фізичного зносу нежитлових будівель і споруд..... | 30 |
| 6.4. Визначення залишкової вартості заміщення нежитлових будівель і споруд..... | 33 |
| Розділ 7. Узгодження результатів оцінки вартості будівель і споруд..... | 34 |
| Розділ 8. Заява оцінювача..... | 36 |
| ДОДАТКИ..... | 37 |

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: oценка@inet.ua

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Суб'єкт оціночної діяльності ПП «Саната», що діє на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності від 05.01.2023р. № 1/2023 та згідно договору з КП «Київське інвестиційне агентство» від 30.06.2023р. № 008662 на проведення оцінки майна, а саме:

нежитлових будівель і споруд, розташованих за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-К, які обліковуються на балансі КП «Шляхо-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва».

Ринкова вартість об'єкта оцінки для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу станом на 31 липня 2023 року становить, без урахування ПДВ:

21 157 147 (двадцять один мільйон сто п'ятдесят сім тисяч сто сорок сім) гривень,

в т.ч.

- ✓ права користування земельною ділянкою загальною площею 15174,67 м² (обліковий код ділянки 85:319:027) за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-к становить 14 470 803 (чотирнадцять мільйонів чотириста сімдесят тисяч вісімсот три) гривні;
- ✓ будівель і споруд у кількості п'ять інвентарних одиниць, загальною площею 1171,4 м² - 6 686 344 (шість мільйонів шістьсот вісімдесят шість тисяч триста сорок чотири) гривні,

із них:

| № з/п | назва | літ. по плану БТІ | ринкова вартість, грн. без ПДВ |
|------------------------------------|---|-------------------|--------------------------------|
| 1 | Приміщення для водіїв | А | 880 823 |
| 2 | Комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) | Б | 523 085 |
| 3 | Приміщення для водіїв | В | 374 909 |
| 4 | Ангар | Г | 1 661 558 |
| 5 | Ангар для солі | Д | 3 245 969 |
| Разом нежитлових будівель і споруд | | | 6 686 344 |

При визначенні вартості об'єкта оцінки експертом був застосований витратний методичний підхід.

Директор

Оцінювач

(свідectво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів від 19.01.2007р. № 5139)



Садовська Н.Ю.

Садовська Н.Ю.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

СТИСЛИЙ ВИКЛАД ОСНОВНИХ ФАКТІВ (РЕЗЮМЕ)

| | |
|--|--|
| Об'єкт оцінки | Нежитлові будівлі і споруди, розташовані за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-К, які обліковуються на балансі КП «Шляхо-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва» |
| Адреса об'єкта оцінки | 04071, м. Київ, вул. Електриків, 19-К |
| Власник об'єкта оцінки | Територіальна громада м. Києва |
| Опис об'єкта | Об'єктом оцінки є нерухоме майно – нежитлові будівлі і споруди, розташовані на території виробничої бази КП «Шляхо-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва» за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-К, зведені протягом 1952-2005 років. Загальна кількість інвентарних об'єктів оцінюваного комплексу будівель і споруд складає 5 одиниць (згідно Листа ДКВ м. Києва), із них – 2 металевих ангари та три цегляні будівлі побутово-складського призначення. Площа земельної ділянки, відведеної підприємству, складає 15 174,67 м ² . Стан оцінюваних об'єктів нерухомого майна – задовільний. |
| Дата оцінки | 30.06.2023 р. згідно Договору № 008662 від 30.06.2023р. |
| Замовник оцінки | КП «Київське інвестиційне агентство», код ЄДРПОУ 21655857 |
| Дата закінчення складання звіту | 18.08.2023р. |
| Мета оцінки | Визначення ринкової вартості |
| Призначення оцінки | визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу |
| Виконавець | ПП «Саната», Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності від 05.01.2023 р. № 1/2023 |
| Оцінювач, № сертифікату | Садовська Наталія Юріївна, кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 122 видане ФДМ України та Міжнародним інститутом бізнесу 12 квітня 2003 року. Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 5139 від 19.01.2007р. |
| Методичні підходи | Витратний підхід |
| Використані методи в розрізі методичних підходів | Метод залишкової вартості заміщення |
| Ринкова вартість об'єкта оцінки всього(без ПДВ) | 21 157 147 (двадцять один мільйон сто п'ятдесят сім тисяч сто сорок сім) гривень |
| в т.ч. нежитлових будівель і споруд | 6 686 344 (шість мільйонів шістьсот вісімдесят шість тисяч триста сорок чотири) гривні |
| Вартість права користування земельною ділянкою | 14 470 803 (чотирнадцять мільйонів чотиреста сімдесят тисяч вісімсот три) гривні |
| Офіційний курс НБУ дол. США на 31.07.2023 | 36,5686 гривні за 1 долар США |

Директор ПП «Саната»

Оцінювач



Садовська Н.Ю.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@lnet.ua

Розділ 1. Вступ

Замовник: КП «Київське інвестиційне агентство», код ЄДРПОУ 21655857.

Суб'єкт оціночної діяльності: Приватне підприємство «Саната»,
м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12. тел/факс: 494-33-03.

Об'єкт оцінки: нежитлові будівлі і споруди, розташовані за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-К, які обліковуються на балансі КП «Шляхо-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва»

Мета оцінки: визначення ринкової вартості

Призначення оцінки: визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.

Дата оцінки: 31 липня 2023 року.

Валюта оцінки: національна валюта України – гривня.

Курс гривні до 1 долара США на 31.07.2023 р. - 36,5686 грн.

Дата закінчення складення звіту: 18 серпня 2023 року.

Використані стандарти та положення незалежної оцінки: Основні положення проведення незалежної оцінки регулюються Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 року № 1440 та Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, Рішення Київської міської ради № 415/1280 від 21.04.2015 р. «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва» та іншими нормативними актами Фонду державного майна. У випадках, не врегульованих законодавством, незалежна оцінка проводиться на основі принципів та правил, визначених міжнародними стандартами оцінки з урахуванням власного досвіду Оцінювача з проведення робіт з незалежної оцінки майна, майнових прав та бізнесу.

1.1. Вихідні дані про суб'єкта оціночної діяльності

Оцінка вартості майна виконана на підставі договору з Замовником.

Суб'єкт оціночної діяльності має Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності від 05.01.2023 р. № 1/2023 на проведення робіт з незалежної оцінки вартості майна всіх категорій (наведено в Додатках).

Оцінку об'єктів нерухомого майна безпосередньо виконувала оцінювач Садовська Наталія Юріївна, кваліфікаційне свідоцтво № МФ-122, видане Фондом державного майна України та Міжнародним інститутом бізнесу державного майна України та Міжнародним інститутом бізнесу. (наведено в Додатках).

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Оцінювач проводив оцінку об'єктів нерухомого майна на основі його обстеження, неупередженого вивчення всіх обставин та у відповідності до існуючих норм вітчизняної та міжнародної практики оцінки вартості нерухомості.

В процесі виконання комплексу робіт з оцінки вартості нежилых приміщень оцінювачем було здійснено обстеження об'єкта оцінки, вивчена надана Замовником відповідна технічна та юридична документація.

Замовник не обмежував оцінювача у виборі методів оцінки.

На вимогу суб'єкта оціночної діяльності Замовник забезпечив можливий доступ до майна, що оцінюється.

1.2. Припущення та обмежувальні умови

Умови та строки, наведені нижче, є невід'ємною частиною даного звіту.

При проведенні робіт з оцінки майна не виконувалась спеціальна будівельна експертиза об'єкта оцінки, всі дані про фізичні характеристики будівельних конструкцій отримані на основі візуальних обстежень згідно зі стандартом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків».

Звіт про оцінку вартості нежилых приміщень призначений виключно для використання Замовником і не може передаватись іншим юридичним чи фізичним особам з метою, не передбаченою функцією даної оцінки.

Даний звіт має силу лише при його повному наданні і використанні з метою та за призначенням, вказаними в розділі 1 («Вступ»).

Термін дії висновку суб'єкта оціночної діяльності про вартість оцінюваного майна та звіту про оцінку вартості майна до підписання будь-яких цивільно-правових угод становить 12 (дванадцять) місяців з дня його затвердження.

Замовник має право використовувати даний звіт і посилатись на висновки, викладені в ньому, виключно з вказаною метою. Суб'єкт оціночної діяльності зобов'язується забезпечити конфіденційність відносно інформації, отриманої від Замовника та змісту даного звіту.

Суб'єкт оціночної діяльності підтверджує, що оцінка проводилась у відповідності з професійними стандартами, рівень кваліфікації залучених до роботи спеціалістів відповідав складності завдання.

Суб'єкт оціночної діяльності несе відповідальність за достовірність оцінки майна у відповідності до чинного законодавства України.

Замовник несе відповідальність за достовірність, точність та адекватність всієї наданої суб'єкту оціночної діяльності інформації.

Замовник несе відповідальність за всі значущі рішення, прийняті ним у зв'язку з висновком про вартість майна, та використання результатів оцінки з метою, не передбаченою завданням на оцінку.

Приватне підприємство «Саната» вважає себе вільним від відповідальності та зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їх позови виникнуть в результаті неправомірного використання даної роботи.

Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний в рамках цього договору виконувати роботи по оновленню даного звіту після офіційної передачі його Замовнику.

1.3. Основні поняття та термінологія

Оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності;

Незалежна оцінка - визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання за договором із замовником;

Суб'єкт оціночної діяльності – юридична особа, яка діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності та має у своєму складі хоча б одного оцінювача, що дає повноваження на проведення оцінки майна у визначених законодавством випадках;

Оцінювач – фізична особа, яка склала кваліфікаційний іспит та одержала кваліфікаційне свідоцтво оцінювача відповідно до вимог чинного законодавства;

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

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

Об'єкти оцінки у матеріальній формі - нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно;

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

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

Методичні підходи - загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки;

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

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

Принципи оцінки - покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна;

Вихідні дані - документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки;

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав - встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього;

Вартість - еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей;

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

Ціна - фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно;

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Целіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

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

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

Знос (знецінення) - втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним;

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

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

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

Дисконтування - визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, яка прогнозується на майбутнє;

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

Ставка капіталізації - коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестований капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення;

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

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

Чистий операційний дохід - прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми;

Вартість реверсії - вартість об'єкта оцінки, яка прогнозується на період, що настає за прогнозним.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Целіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: oценка@inet.ua

Розділ 2. Характеристика об'єкта оцінки

Об'єктом оцінки є об'єкти нерухомого майна – нежитлові будівлі і споруди у кількості 5 інвентарних одиниць, які належать територіальній громаді м. Києва, обліковуються на балансі КП «Шляхо-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва» та розташовані за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-К, в тому числі:

Перелік об'єктів нерухомого майна, що підлягають оцінці:

Таблиця 2.1.

| № з/п | назва | Інв. номер | літ. по плану БТІ | загальна площа, кв.м. | Рік введення в експлуатацію | первісна балансова вартість, грн. | залишкова балансова вартість на 31.07.23р., грн. |
|---------------|---|------------|-------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|
| 1 | Приміщення для водіїв | 1 | А | 174,5. | 1952 | 71 300,00 | 0,00 |
| 2 | Комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) | 8 | Б | 91,9. | 1984 | 41 705,00 | 0,00 |
| 3 | Приміщення для водіїв | 17 | В | 133,7 | 2005 | 93 779,15 | 53 174,39 |
| 4 | Ангар | 136 | Г | 247,4 | 2003 | 103 390,33 | 40 744,65 |
| 5 | Ангар для солі | 96 | Д | 523,9 | 2000 | 383 047,00 | 59 201,98 |
| РАЗОМ: | | | | | | 693 221,48 | 153 121,02 |

2.1. Характеристика місце розташування об'єкта оцінки

Об'єкт оцінки розташований в Подільському районі м. Києва, в його периферійній місцевості, що має назву Рибальський острів.

Рибальський ботрів (також **Рибальський півострів**) — півострів, розташований у середній течії Дніпра в межах міста Києва. Останець колись довгої коси, що була лівим берегом річки Почайни і відокремлювала її від Дніпра.

Обмежений Дніпром і Гаванню — штучною затокою, яку облаштували для потреб київського порту у 1897—1899 роки з використанням русла Почайни. Назва півострова походить від поселення рибалок, що існувало на Оболоні у XVIII—XIX століттях. У 1920—1930-ті роки тут утворилася промислова зона, найвідомішим підприємством якої є суднобудівний завод «Кузня на Рибальському». На березі гавані у Парку моряків на постаменті встановлений корабель-пам'ятка «Железняков». Попри те що ця місцевість є півостровом, загальноживаною назвою є саме «Рибальський острів».

У 1926—1930 роках за проектом Б. Доманського та М. Паруснікова на Рибальському півострові спорудили Київську районну електростанцію (КРЕС, пізніше — ТЕЦ-2, СТ-2) потужністю 21,3 МВт.

Наприкінці 1930-х років верф заводу «Ленінська кузня» була реконструйована. Після Другої світової війни, під час якої верф і завод дуже постраждали, була проведена реконструкція, а в 1961 році побудована нова гавань із річковим портом. 1963 року до півострова проклали вантовий міст.

На Рибальському острові розташовані причали Київського порту та Головне управління розвідки Міністерства оборони України.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Вулиця Електриків — вулиця в Оболонському та Подільському районах міста Києва. Пролягає від Рибальського мосту до Заводської вулиці.

Прилучаються провулок Електриків, Гаванська та Зарубинецька вулиці.

Вулиця виникла у 50-ті роки ХХ століття під назвою Нова. Сучасна назва — з 1955 року. До 1980-х років пролягала до Набережно-Лугової вулиці.

Вулиця Електриків — одна з чотирьох вулиць на Рибальському острові. Переважає промислова забудова — приміщення заводів «Кузня на Рибальському» (раніше — «Ленінська кузня») та «Ремдзель», ТЕЦ-2, будівлі залізничної станції Почайна. Житлова забудова складається з невеликого житлового масиву в центрі Рибальського острова — гуртожитки та будинки працівників заводу «Кузня на Рибальському». Переважають дво-, три-, чотири- та п'ятиповерхові будинки.

Пам'яткою архітектури є будинок № 11 — Київська районна електростанція, зведена у 1930-ті роки, у стилі конструктивізм. Головний інженер будівництва — Б. Даманський, помічник — М. Оберучев, архітектор першої черги станції — М. Парусников.

Установи та заклади:

- Завод «Кузня на Рибальському» (буд. № 26);
- Почесне консульство Республіки Сейшельські острови (буд. № 29-А);
- Головне управління розвідки Міністерства оборони України (буд. № 33);
- Відділення зв'язку № 176 (буд. № 28-Б);
- Фітнес-клуб «5 елемент» (буд. № 29-А).

Пам'ятники та меморіальні дошки:

- № 26/2 — меморіальна дошка робітникам заводу «Ленінська кузня», які загинули у Другій світовій війні.
- № 32 — меморіал морякам-підводникам, які загинули в морі.
- № 2 — корабель-пам'ятник «Монітор „Железняков“».

Основні дані про вул. Електриків

| | |
|---------------------------------|--|
| Місцевість | Рибальський острів |
| Район | Оболонський, Подільський |
| Колишні назви | Нова |
| Протяжність | 4,24 км |
| Координати початку | 50°28'41" пн. ш. 30°29'51" сх. д. |
| Координати кінця | 50°28'28" пн. ш. 30°31'38" сх. д. |
| Поштові індекси | 04176, 04071 |
| Найближчі станції метро | 🚇 «Почайна», 🚇 «Тараса Шевченка» |
| Автобуси | А 53; 72 (по вул. Заводській) |
| Зупинки громадського транспорту | "Рибальський півострів", "Житлові будинки", "Укрпромінвест", "Тарний склад", "Автостоянка", "Станція Оболонь", "Берегова база", "Провулок Електриків", "Завод "Північний ківш", "ПЧУ", "Станція Почайна" |
| Найближчі залізничні станції | Почайна, з. п. Оболонь |
| Рух | двосторонній |
| Покриття | асфальт |
| Поштові відділення | № 176 |

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Відстані від об'єкта оцінки становить:

| | |
|--|---------|
| — до центру міста | 5,1 км |
| — до центрального автовокзалу | 10,8 км |
| — до залізничного вокзалу | 7,4 км |
| — до аеропорту ім. Сікорського («Жуляни») | 12,2 км |
| — до річкового вокзалу | 4,9 км |
| — до основних магістралей (вул. Набережно-Хрещатицька) | 2,5 км |
| — до найближчої станції метро ст.м. «Почайна» | 3,0 км |
| — до найближчої станції метро ст.м. «Тараса Шевченка» | 3,6 км |



Місцезнаходження об'єкта на кадастровій карті м. Києва

2.2. Технічна характеристика об'єкта оцінки

Об'єктом оцінки є нерухоме майно – нежитлові будівлі і споруди, розташовані на земельній ділянці площею 1,517467 га, на огороженій території КП «Шляхо-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва» за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-К. Територія підприємства охороняється

Земельна ділянка площею 1,517467 га (151 746,67 м² або 151,74667 сот.), код ділянки 85:319:027, відноситься до комунальної власності.

На території виробничої бази КП «Шляхо-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва» розташовані об'єкти нерухомого майна – нежитлові будівлі і споруди зведені протягом 1952-2005 років. Загальна кількість інвентарних об'єктів оцінюваного комплексу будівель і споруд складає 5 одиниць, із них – 2 металевих ангари та три цегляні будівлі побутово-складського призначення. Стан оцінюваних об'єктів нерухомого майна – задовільний.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Опис конструктивних елементів та інженерно-технічного забезпечення об'єкта оцінки

| № з/п | Назва | Літер по плану БТ | Площа забудови, кв.м. | Будівельний об'єм, куб.м. | Технічна характеристика |
|-------|---|-------------------|-----------------------|---------------------------|--|
| 1 | Приміщення для водіїв | А | 221,8 | 736 | Окрема одноповерхова будівля на з/б фундаменті, стіни - цегляні, металопрофіль з утеплювачем, покрівля - шифер, покрівля - підшивна, підлога - цементна стяжка. Комунікації: електрика, водопровід, каналізація, місцеве опалення. |
| 2 | Комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) | Б | 70,7 | 417 | окрема двоповерхова будівля із шлакоблочною прибудовою, на з/бетонному фундаменті, покрівля - шифер, перекриття - підшивні, підлога - цементна стяжка, вікна - дерев'яні, двері - металеві гаражного типу, сходи - металеві. Забезпечена електрикою, водопроводом, каналізацією, місцевим опаленням. |
| 3 | Приміщення для водіїв | В | 165,3 | 538 | Одноповерхова окрема цегляна будівля з двома дерев'яними прибудовами входів, на з/б фундаменті, перекриття - дерев'яна підшивка; покрівля - шифер, підлога - цементна стяжка. Забезпечена електрикою і місцевим опаленням. |
| 4 | Ангар | Г | 233,12 | 098 | Окрема споруда із металевого профілю на бетонному фундаменті, стіни - металопрофіль, шлакоблочні, покрівля - металева, підлога - бетонна стяжка, сходи - металеві. Забезпечена електрикою та місцевим опаленням. |
| 5 | Ангар для солі | Д | 558,2 | 4745 | Окрема споруда із металевого профілю на фундаменті із бетонних блоків, стіни - металопрофіль, цегляні, покрівля - металева, підлога - бетонна стяжка, забезпечена електрикою. |

Розділ 3. Аналіз кращого і найбільш ефективного використання об'єкта оцінки

Згідно з визначенням Національного стандарту № 1 найбільш ефективним використанням є найбільш вірогідне використання нерухомості, що є найбільш можливим, розумно виправданим, юридичне законним, яке сприяє збереженню і підтримці максимальної вартості (на дату оцінки).

Для отримання уявлено про найкраще і найбільш ефективно використання необхідно розглянути відповідність об'єкта оцінки наступним п'яти критеріям:

- бути законодавчо дозволеним;
- бути економічно виправданим;
- бути фізично здійсненним;
- бути фінансово здійсненним;
- мати максимальну продуктивність.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Законодавча дозволеність

Об'єкт оцінки розташований в Подільському районі м. Києва і таким чином входить в сферу дії розпоряджень і рішень міської адміністрації м. Києва і міської Ради народних депутатів. Ділянка знаходиться в зоні міста, що допускає ряд використань, які включають офісне, торгівельне, громадське харчування або складське. Будь-яка нова забудова або реконструкція повинна бути сумісна з архітектурним виглядом і функціональними характеристиками прилеглої території.

Принцип розумної (економічної) виправданості

Будівлі і споруди, що оцінюються, знаходяться в районі міста, який має надійний транспортний зв'язок з центром та периферією міста. В районі об'єкта розташовані переважно промислові і складські об'єкти, зокрема, завод «Кузня на Рибальському», Почесне консульство Республіки Сейшельські острови, Головне управління розвідки Міністерства оборони України, спортивний клуб «5 елемент», проходить залізнична гілка «з. п. Оболонь» станції «Південно-західної залізниці», декілька малоповерхових житлових будинків і новозведений житловий комплекс «Рибальський», розширення якого планується також і за рахунок прилеглої території, що оцінюється.

Принцип фізичної здійсненості

Будівлі і споруди, що оцінюються, забезпечені всіма необхідними комунікаціями, які дозволяють здійснити проекти різного призначення (житлові комплекси, торгові об'єкти, виробничі будівлі з нешкідливим виробництвом чи інше).

Принцип здійсненості з фінансової точки зору

Аналіз функціонування новозбудованих багатоповерхових сучасних будинків засвідчує, що розташування аналогічних житлових комплексів поруч із місцем знаходження оцінюваних будівель і споруд має високу вірогідність успішної реалізації, а значить і найбільш ефективним та дозволяє тим самим поповнити бюджет міста у вигляді податків і сплати рентних платежів.

Принцип максимальної продуктивності

Принцип ефективного використання майна — це оптимальний варіант, обраний серед розумних, можливих і законних альтернативних варіантів, який є фізично можливим, досить обґрунтованим, фінансово здійсненним і приводить до найвищої вартості майна підприємства.

Висновок

Об'єкт оцінки — будівлі і споруди, що знаходяться на території Подільського району міста Києва. Виходячи з аналізу відповідних ринків нерухомості, враховуючи соціально-економічний стан, рівень підприємницької і інвестиційної активності в столиці та районі, місцезнаходження і характер об'єкта оцінки, а також проблеми і потреби міста та мікрорайону, зроблений висновок, що найбільш ефективним варіантом діяльності об'єкта оцінки є забудова існуючої земельної ділянки під зведення аналогічних житлових комплексів чи об'єднання з вже з існуючим житловим комплексом «Рибальський».

Розділ 4. Аналіз ринку комерційної нерухомості у першому півріччі 2023 року

Основні показники

Експерти зазначають, що після значного зниження на кінець 2022 року к середині 2023 року ставки оренди і рівень вакантності почали стабілізуватися.

Загальна пропозиція професійних офісних приміщень у Києві сягає близько 2 400 000 кв. м станом на початок 2 півріччя 2023 р. У 2022 році було введено 60 000 кв. м, ще 40 000 кв. м — в першому півріччі 2023 р. Заявлений девелоперами рівень нової пропозиції протягом 2023-2024 років — близько 250 000 кв. м. Слід чітко розуміти, що заявлені умови оренди можуть дуже відрізнятись від тих умов, які прописані в договорі оренди, тому вважаю за доцільним зазначити основні критерії, які впливають на рівень комерційних умов: клас офісної будівлі, орендна площа та ім'я орендаря, строк договору оренди, стан приміщень, які передаються, додаткові інвестиції в приміщення з обох сторін.

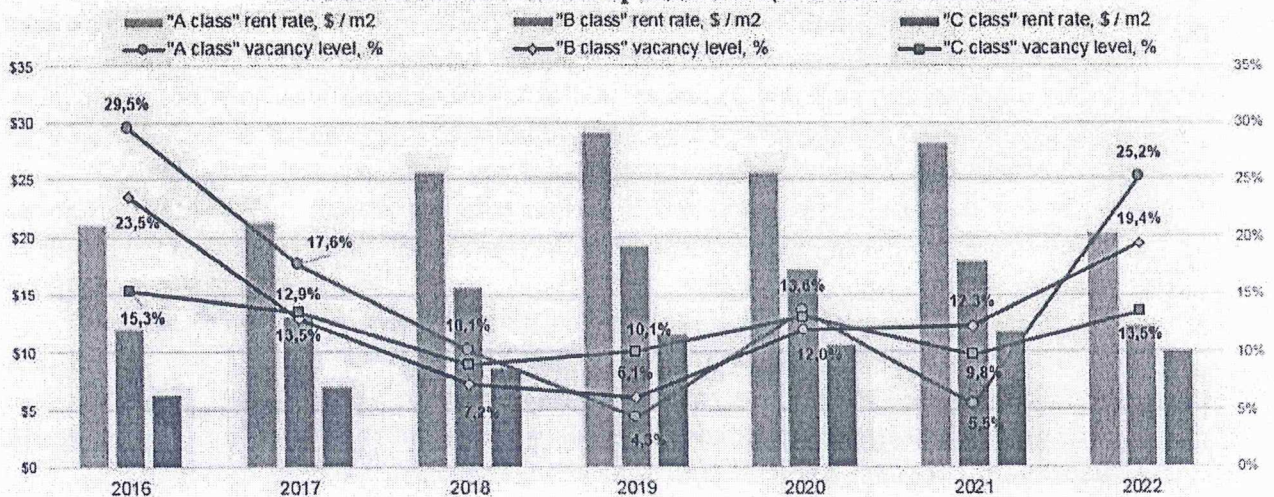
Орендна активність станом на кінець першого півріччя 2023 продовжила позитивну динаміку перших місяців року і сягнула близько 69 000 кв. м, однак була дещо сповільненою в 2 кварталі 2023. Станом на кінець 1П 2023 близько 15% обсягу орендної активності припадало на поновлення договорів оренди. Разом з тим, незважаючи на адаптацію бізнесу до реалій повномасштабного вторгнення та зростання індексу ділових очікувань підприємств до 104,5% (91,2% у 1 кв. 2023), вперше з від початку війни, поглинання офісних приміщень було все ще стриманим і, як і раніше, переважно зумовлювалося рішеннями про переїзд (76%).

За даними, які наводить спеціалісти з продажу нерухомості, станом на кінець півріччя вакантність на офісному ринку становила 26,4%, збільшившись лише на 0,4 п.п. з кінця 2022 року. «Це свідчить про відносну стабілізацію ринку на поточному рівні. Оскільки впродовж останніх місяців 1П 2023 обсяг вакантних площ врівноважився обсягом поглинутих площ, на ринку можна спостерігати певний баланс між пропозицією нових вільних площ та їх поглинанням, вперше від початку війни. Якщо розглянути структуру вакантності по класам, то вакантність у В класі (28%) залишається вищою ніж в А класі (24%), особливо в об'єктах нижнього сегменту В класу. Варто зазначити, що підвищений рівень вакантності в класі А продиктований виходом на ринок значного обсягу нової пропозиції у цьому сегменті у 4 кварталі 2022 року, в той час як вакантність в існуючих об'єктах класу А майже не зазнала змін. Це відображає загальну тенденцію попиту на ринку, де орендарі прагнуть кращої якості приміщень за зниженими орендними ставками, що підтримується вигідними пропозиціями орендодавцями для більшого залучення орендарів.

Вакантність знизилася з 20-21 до 17-18% за рахунок збільшення кількості угод, особливо в 2-му кварталі 2023 року, а також обмеженої кількості нових пропозицій на ринку.

Разом з тим практично на тому ж рівні протягом останніх шести місяців року залишалися запитувані орендні ставки на приміщення класу А та В у Києві, і станом на кінець півріччя коливалися в межах \$18-26/кв. м на місяць і \$8-18/кв. м на місяць відповідно, майже не змінившись із кінця 2022 року. Прайм орендна ставка також залишалася на рівні \$21/кв. м/міс. (0% з початку року), так як на ринку не було зафіксовано нових великих орендних угод в прайм об'єктах.

Вакантність та ставки оренди в БЦ Києва за класами



За даними UTG

Щодо попиту, то він все ще не стабільний, але порівнюючи з другим півріччям 2022 року, спостерігається суттєве збільшення попиту у майже 3 рази. Серед популярних форматів експерт виділяє коворкінги, офіси з ремонтом, з гнучкими умовами оренди та можливістю підписання короткострокових договорів до 1 року.

Мають попит здебільшого приміщення з оздобленням, розташовані в центральному діловому районі Києва, підвищений попит мають окремі офісні будівлі. Для збереження бажаного рівня орендних ставок власникам багатьох офісних будівель класу С (найнижчий рівень серед трьох основних класів) та близько половини об'єктів класу Б, які мають серед своїх орендарів міжнародні компанії і бажають зберегти в довгостроковій перспективі бажаний рівень орендного доходу, треба буде шукати можливості для приваблення таких компаній до їх будівель. Частково це може відбуватися зі зміною інженерних систем, зміною фасадів, входних груп, часткових реконструкціях будівель. Вихід на ринок все більшої кількості висококласних офісних об'єктів буде сприяти бажанню орендарів міняти локації на нові.

Показники не впали — навіть сьогодні, влітку, за відсутності відключень і вимушено ажіотажного напливу людей, який ми бачили під час блекаутів, локації Creative States заповнені резидентами. Щодо цін — лише зараз більш-менш виходимо на довоєнний рівень за цінами: вони на 5-7% нижче, бо протягом війни ми робили гнучкі знижки.

Прогнози

В другому півріччі суттєвих змін не очікується, вірогідніше, що наявні орендні ставки збережуться до кінця року, вакантність за сприятливих умов може знизитися. Загалом експерти припускають різні сценарії розвитку ринку. Основоположний вплив на ринок матиме ситуація на фронті та в енергетичному секторі.

Очікується, що певна активність компаній, що продовжують вести бізнес, може прискорити ділову активність, проте повноцінне відновлення попиту на офісні приміщення залежить, в першу чергу, від стабілізації військових дій. Таким чином, до кінця року попит з боку орендарів залишатиметься в режимі «повільного відновлення», посилюючись до кінця року. Однак, до поки ринок офісної нерухомості перебуває в очікувальній позиції, довготривалі рішення, ймовірно, прийматися не будуть.

Хоча частина компаній, що продовжує діяльність в Україні під час війни, поступово переходить до довгострокового планування. Не виключено, що дехто із таких гравців ринку буде готовий закріпити свої успішні орендні домовленості приймаючи відповідні ризики, не лише на період тривання повномасштабного вторгнення, але й на довший час, тобто, типово, на 5-7 років. Проте, такий тренд буде виключенням із правил, аніж повноцінним правилом.

Також, варто додати, що у випадку повторення виключень електроенергії протягом опалювального сезону, попит та відвідуваність офісів може знову зрости, оскільки офіси після 2022 року стали ще більш автономними та, здебільшого, пропонують безперебійне живлення, Інтернет та опалення.

Спеціалісти не очікують зростання ставок. Ринок буде більш-менш стабільним, вакантність ще знизиться. Тим не менш, більшість учасників ринку уважно стежать за ситуацією на фронті, а також готуються до можливого повторення блекаутів 2022 року. З цієї причини орендарі виявляють певну стриманість під час формування своїх запитів.

Відсутність значних коливань орендних ставок порівняно з 1 півріччям 2023 р. Незначне, але зменшення рівня загальної вакантності в класах А і Б, здебільшого в приміщеннях з виконаним ремонтом. Повернення до підписання довгострокових договорів оренди в другій половині 2023 року, незважаючи на постійну оточуючу турбулентність. Це пов'язано з тим, що суттєва кількість гравців ринку порівняно з 2022 роком, починають формувати бізнес-плани на 3-5 років. Перенос введення в експлуатацію ряду офісних об'єктів з 2023 на 2024 та 2025 р.

Внутрішній ринок продовжуватиме ріст, враховуючи, що нам вже пообіцяли «складну зиму». І як підтверджує глобальний досвід, будь-яка турбулентність чи криза — це насамперед можливості для індустрії. Очікується повільне продовження негативних трендів: скорочення доходів комп'ютерних та інформаційних послуг, скорочення робочих місць, відтік персоналу за кордон, заморожування девелоперської активності, стабілізація ставок оренди/вакантності.

Розділ 5. Методика оцінки та обґрунтування застосованих підходів

Незалежна оцінка нерухомості передбачає визначення баз оцінки та процедур узгодження її результатів, отриманих із застосуванням різних методів, на підставі дотримання таких основних принципів:

- принципу корисності;
- принципу попиту і пропозиції;
- принципу заміщення;
- принципу очікування;
- принципу доданої продуктивності;
- принципу внеску (граничної продуктивності);
- принципу відповідності;
- принципу найбільш ефективного використання.

Принцип корисності ґрунтується на тому факті, що нерухоме майно має вартість тільки у випадках, якщо воно корисне потенційному власнику (користувачу) і необхідне йому для реалізації певної економічної функції. Під корисністю розуміється здатність нерухомості

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антопа Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: oценка@inet.ua

задовольняти потреби користувача в даному місці її розташування, протягом даного періоду часу та за даних соціально-економічних умов.

Принцип попиту і пропозиції полягає в тому, що вартість об'єкта визначається взаємодією між пропозицією (кількістю об'єктів, що пропонуються за визначеними цінами) та попитом (кількістю об'єктів, що можуть бути придбаними на ринку за визначеними цінами).

Принцип заміщення полягає в тому, що покупець, який-розсудливо та компетентне діє на ринку, не сплатить за нерухоме майно суму більшу мінімальної ціни об'єктів аналогічної корисності, що продаються на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість нерухомого майна визначається розміром чистого доходу від володіння (комерційного використання) ним, включаючи чистий дохід від його можливого перепродажу та інших вигод.

Принцип доданої продуктивності полягає в тому, що продуктивність (дохід) земельної ділянки визначається як частка у складі доходів об'єкта нерухомого майна (господарської діяльності), розміщення якого найбільш ефективно в її межах.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає, що вартість окремого складового компонента об'єкта нерухомості вимірюється як його внесок у вартість цього об'єкта як цілого або як сума, на яку вартість об'єкта зменшиться у разі відсутності такого компонента.

Принцип відповідності визначає, що вартість об'єкта нерухомості залежить від відповідності всіх його складових потребам ринкового середовища.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в тому, що ринкова вартість нерухомості визначається її найбільш ефективним використанням. При цьому під найбільш ефективним використанням розуміється розумно виправдане ймовірне використання, що є фізично можливим, юридичне дозволене та економічно доцільним, в результаті якого вартість нерухомості буде максимальною у порівнянні з вартістю, яка виходить з інших можливих варіантів його використання.

Ринкова вартість як база оцінки застосовується за наявності таких умов можливої угоди:

- засобом платежу за об'єкт нерухомості є виключно грошові кошти;
- угода, що має укладатися, не несе в собі ніяких особливих додаткових або обтяжуючих умов, на її укладання не впливають жодні обмеження, фактори терміновості укладання, боргові зобов'язання тощо;
- угода є добровільною;
- кожна сторона угоди чітко інформована про основні характеристики об'єкта нерухомості, його фактичний стан, потенційне використання та стан ринку на дату оцінки;
- прогнозований термін експозиції (виставлення) об'єкта нерухомості на ринку відповідає середньо ринковому рівню щодо аналогічних об'єктів.

В процесі проведення незалежної оцінки нерухомості в практиці використовуються такі підходи:

- дохідний;
- витратний;
- порівняльний.

Вибір підходів, що використовуються під час оцінки конкретного об'єкта, визначається метою оцінки та вибраною базою оцінки виходячи з вимог Національного стандарту незалежної оцінки нерухомого майна.

У випадках проведення незалежної оцінки нерухомості для цілей купівлі-продажу, застави, під час проведення процедури банкрутства, створення підприємств (господарських

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Целіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

товариств), оренди, а також у випадках, коли оцінка здійснюється з метою визначення ринкової вартості або ринкової вартості за умови існуючого використання, оцінювач (експерт) зобов'язаний використати декілька підходів.

Витратний підхід базується на визначенні суми витрат на відтворення або заміщення об'єкта нерухомості на дату оцінки з подальшим її коригуванням на суму його зносу та знецінення, тобто є сумою вартості прав, пов'язаних з земельною ділянкою, яка розглядається як вільна від забудови, та вартості відтворення або вартості заміщення поліпшень земельної ділянки за вирахуванням їх зносу (знецінення). Використання витратного підходу можливе також окремо щодо поліпшень земельної ділянки та поліпшень нерухомого майна.

Оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, або земельних поліпшень із застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання;
- визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;
- розрахунок величини зносу (знецінення) земельних поліпшень;
- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та величиною зносу земельних поліпшень, збільшеної на величину ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її існуючого використання.

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення функціональним аналогом. В межах зазначених методів виділяються наступні методичні прийоми, що розрізняються набором оціночних процедур:

- за вартістю конструктивних елементів;
- відповідно до кошторису витрат на будівництво;
- за вартістю будівництва об'єкта нерухомості, що є функціональним аналогом об'єкту оцінки;
- за вартістю одиничного показника будівельного аналогу. Застосування методичних прийомів ґрунтується на обраній меті оцінки, доступності інформації про стан місцевого ринку будівництва.

Методичні прийоми оцінки за вартістю конструктивних елементів та відповідно до кошторису витрат на будівництво використовуються, як правило, до конструктивно та функціонально нетипових об'єктів, об'єктів незавершеного будівництва, що можуть бути добудовані, у тому числі із зміною функціонального призначення та в інших випадках, передбачених законодавством.

В основу зазначених методичних прийомів покладається визначення вартості відтворення об'єкта нерухомості як бази оцінки на підставі аналізу розробленої або наявної проектно-кошторисної документації по об'єкту оцінки. При цьому для розрахунку за вартістю конструктивних елементів використовуються проектно-кошторисна документація, складена за конструктивними елементами будівель (споруд). Вартістю відтворення об'єкта нерухомості у цьому випадку є сума всіх витрат, пов'язаних з будівництвом, у тому числі прибуток підрядника та прибуток забудовника, а також вартості прав, пов'язаних з земельною ділянкою.

Методичні прийоми оцінки за вартістю будівництва об'єкта нерухомості, що є функціональним аналогом об'єкта оцінки та за вартістю одиничного показника будівельного аналогу використовуються, як правило, до об'єктів нерухомості, що будувалися за типовими

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антопа Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

проектами або у разі, якщо з точки зору ринкових умов недоцільно відновлення об'єкта в його первісному вигляді щодо будівельного проекту або функціонального призначення, а також в інших випадках, визначених законодавством. В основу зазначених методичних прийомів покладається визначення вартості заміщення на підставі використання даних проектів. Вартістю заміщення об'єкта нерухомості у цьому випадку є сума всіх витрат, пов'язаних з таким будівництвом, у тому числі прибуток підрядника та прибуток забудовника, а також вартості прав, пов'язаних з земельною ділянкою.

Розрахунок фізичного зносу об'єкта нерухомості (за виключенням земельної ділянки) здійснюється по кожному конструктивному елементу відповідно до нормативних вимог і виражається у вигляді коефіцієнта.

Під час визначення вартості відтворення (вартості заміщення) об'єкта нерухомості перерахунок цін попередніх періодів в ціни, що діють на дату оцінки проводиться на підставі коефіцієнтів, що встановлюються Державним комітетом будівництва, архітектури та житлової політики України, з урахуванням регіональних особливостей ціноутворення.

Вартість відтворення за вирахуванням зносу (залишкова вартість заміщення) розраховується як різниця між вартістю відтворення (вартістю заміщення) та сумою накопиченого зносу та не враховує податок на додану вартість.

Порівняльний підхід базується на порівняльному аналізі цін продажу об'єктів, що подібні до об'єкта оцінки, та шляхом проведення відповідного коректування з метою врахування відмінності між цими об'єктами та об'єктом оцінки та визначення вартості об'єкта нерухомості.

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

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

Основними методами порівняльного підходу є:

- порівняльний аналіз на основі одиниці порівняння;
- порівняльний аналіз на основі одиниці порівняння, що приносить дохід;
- порівняльний аналіз, що враховує поправки до цін об'єктів-аналогів;
- регресійний аналіз;
- порівняльний аналіз на основі ринкових мультиплікаторів доходу і цін продажу об'єктів-аналогів.

Інформація про ціни продажу об'єкта-аналога, що може бути використана для проведення незалежної оцінки із застосуванням порівняльного підходу, має відповідати таким критеріям:

- інформація отримана з надійних джерел та ймовірність того, що вона є недостовірною мінімальна;
- факт продажу об'єктів-аналогів відбувся в умовах відкритого ринку та за типових умов фінансування;

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

- факт продажу відносно недавно до дати оцінки. У разі, якщо використовується інформація про ціни пропозиції об'єктів-аналогів, вони можуть бути застосовані під час оцінки об'єкта нерухомості лише за умови довідкового характеру використання остаточного результату оцінки за порівняльним підходом. У разі неможливості застосування інших підходів (доходного, витратного) до оцінки об'єкта нерухомості даний спосіб може бути покладений в основу остаточних висновків.

Дані про ціни продажу складають вибірку. Для її використання ціни продажу об'єктів-аналогів очищуються від витрат, пов'язаних з продажем таких об'єктів, у тому числі податків, якщо зазначені витрати були включені до ціни продажу. Одиницями порівняння об'єктів-аналогів та об'єкта оцінки можуть бути фізичні характеристики (одиниця площі, будівельного об'єму) або об'єкт в цілому (наприклад приміщення, будівля). Елементами порівняння виступають умови продажу, дата продажу, місцезрешташування, фізичні характеристики об'єктів нерухомості, їх функціональне призначення, інші елементи залежно від вибраного методу порівняльного підходу та особливостей об'єкта оцінки. Поправки, що застосовуються в межах відповідного методу порівняльного підходу приймаються у вигляді грошової суми, що додається або вираховується, коефіцієнту (відсотку) до ціни продажу або шляхом комбінування зазначених способів.

Під час проведення оцінки об'єкта нерухомості із застосуванням порівняльного підходу можуть використовуватися декілька методів, при цьому узгодження результатів оцінки, що отримані за ними, може відбуватися наступним чином:

- на основі виявлення головної тенденції в цінах при ігноруванні їх крайніх значень;
- на основі визначення середньозваженої ціни, при чому максимальна питома вага має надаватися скоригованому значенню ціни об'єкта-аналога, що зазнав найменших коригувань;
- за ціною, отриманою щодо об'єкта - аналога, який зазнав найменших коригувань;
- на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірні.

Дохідний підхід базується на визначенні вартості об'єкта нерухомості на основі поточної вартості очікуваних доходів від володіння цим об'єктом.

У разі застосування дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Дані про фактичний валовий дохід (фактичні операційні витрати), що отримує (несе) власник (користувач) від існуючого використання об'єкта оцінки, можуть застосовуватися у разі, коли вони відповідають ринковим даним щодо подібного нерухомого майна.

Під час проведення оцінки також ураховуються типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. При цьому може проводитися відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати з метою приведення їх у відповідність з типовими умовами ринку оренди подібного нерухомого майна. Якщо оцінка проводиться з метою подальшого розрахунку орендної плати в порядку, визначеному законодавством, ураховується факт відповідності типових умов таких договорів оренди типовим умовам оренди подібного нерухомого майна.

Методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

доходу (дисконтування грошових потоків). Вибір конкретного методу залежить від обсягу наявної ринкової інформації щодо очікуваних доходів від володіння (використання) нерухомим майном, стабільності їх одержання, мети оцінки тощо.

При цьому аналізуються наступні можливі доходи: дохід, що може бути отриманий власником від передачі цієї нерухомості в оренду, або дохід від експлуатації нерухомості з виробничою або іншою комерційною метою.

Метод прямої капіталізації застосовується у випадках, коли прогнозований річний чистий операційний дохід є постійним і не має чітко вираженої тенденції до зміни, період його отримання не обмежено у часі.

- Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:
- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна;
 - прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) (як правило за рік з дати оцінки). Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід - як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника;
 - обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
 - розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Вартість об'єкта нерухомості, визначена методом прямої капіталізації, може бути відкоригована на суму поточної вартості (якщо інше не передбачено законодавством) необхідних витрат, яких вимагає технічний стан об'єкта на дату оцінки у порівнянні з об'єктами нерухомості, які розглядалися як аналоги при обґрунтуванні величини орендної плати під час розрахунку чистого операційного доходу або якщо такий технічний стан не дозволяє власнику отримувати прогнозований чистий операційний дохід від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки без внесення необхідних невід'ємних поліпшень; при цьому експертом (оцінювачем) не повинні робитися відповідні коректування ставки капіталізації під час її розрахунку другим (із вищезазначених) способом. Визначена таким чином вартість може бути ринковою вартістю, ринковою вартістю за умови існуючого використання.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- обґрунтування періоду прогнозування;
- прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;
- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);
- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Під час визначення обсягу необхідних витрат враховується технічна можливість та економічна доцільність усунення ознак фізичного та (або) функціонального зносу, якщо інше не визначено законодавством стосовно порядку компенсації витрат користувачу об'єкта оцінки. При цьому до розрахунку вартості об'єкта оцінки додається калькуляція необхідних витрат, які враховуються під час проведення оцінки.

Для розрахунку ставки капіталізації та ставки дисконту об'єктів оцінки доцільно проводити такі оціночні процедури:

- порівняння прогнозованого річного чистого операційного доходу (рентного доходу) та ціни продажу (ціни пропонування) щодо подібного нерухомого майна;
- аналіз альтернативних видів інвестування та визначення ризиків інвестування в об'єкт оцінки порівняно з інвестиціями з мінімальним ризиком, а також у разі наявності - інших додаткових ризиків інвестування, пов'язаних з об'єктом оцінки;
- інші оціночні процедури, які характеризують дохід на інвестований капітал та повернення інвестованого капіталу.

Узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням витратного, дохідного та порівняльного підходів, здійснюється з урахуванням мети і принципів оцінки, що є визначальними для конкретної мети її проведення, обсягів та рівня достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки.

Згідно Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна», використання ринкової вартості як бази оцінки можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості. Оскільки призначенням оцінки є подальший розрахунок орендної плати за майно територіальної громади м. Києва, яке має високу інвестиційну привабливість з точки зору місцерозташування, планувально-технічних характеристик та можливостей його різноманітного використання з метою отримання максимального доходу, то в даному випадку доцільно використовувати ринкову базу оцінки.

Згідно стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованим нерухомим майном, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо.

Метою цієї оцінки є визначення ринкової вартості будівель і споруд для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу, на підставі Розпорядження Київського міського голови від 19.06.2023р. № 512 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту «Будівництво комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі».

Тому при визначенні розміру можливого відшкодування вартості знесених будівель і споруд буде обраховуватися лише залишкова вартість знесених від ліквідації будівель і споруд.

Розділ 6. Визначення вартості об'єктів оцінки

6.1. Визначення вартості нежитлової будівлі витратним підходом

6.1.1. Визначення вартості права користування земельною ділянкою

Право користування земельною ділянкою – це право покупця на подальше господарське або інше використання земельної ділянки. Визначення вартості права користування землею є невід'ємним елементом оцінки будь-якого об'єкта нерухомості. Відповідно до чинного законодавства України (Земельний кодекс України, Закон України «Про заставу») з переходом права власності на будівлі та споруди або права користування ними до суб'єкта даного права переходить також і право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці будівлі та споруди. Це право передбачає виключне право землекористувача на відповідне господарське чи інше, що не суперечить закону, використання земельної ділянки.

Основним моментом права користування землею є право на отримання додаткового, рентного доходу або економічного ефекту, який виникає за рахунок зручностей місцерозташування, забезпеченості інженерною, транспортною та соціальною інфраструктурою, екологічними параметрами середовища, рівнем благоустрою, історико-культурною цінністю та функціонального використання конкретної земельної ділянки, що і визначає право користування землею як об'єкт оцінки.

Рентоутворення в межах міста відбувається на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, розвинутою планувальною структурою, динамічністю процесів її перетворення, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів.

Право користування земельною ділянкою оцінюється шляхом капіталізації річного земельного податку, який фактично має сплачувати підприємство, або шляхом капіталізації фактично нарахованої річної орендної плати за користування земельною ділянкою.

У відповідності до положень «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок» № 1531 та Інструктивного листа ФДМУ від 23.01.2004р. № 10-36-835 розрахунок вартості права користування земельною ділянкою як нематеріального активу здійснюється згідно з наступною формулою:

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^t \frac{До_i}{(1 + C_k)^i}, \quad \text{де}$$

$Ц_{кн}$ – вартість права оренди земельною ділянкою, визначена шляхом непрямой капіталізації чистого доходу (у гривнях);

$До_i$ – додатковий дохід орендаря за 1-й рік (у гривнях);

t – період оренди земельної ділянки, у роках.

C_k – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

\sum – сума.

Враховуючи, що оцінюється право користування земельними ділянками, які на дату оцінки перебувають у державній або комунальній власності, за договірну орендну плату приймається орендна плата, визначена відповідно до вимог законодавства як частка від нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена рішенням відповідного органу влади. У разі відсутності інформації про доходи від подібних земельних ділянок для

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

визначення чистого операційного або рентного доходу необхідно користуватися припущеннями про умовну зміну характеру її використання на такий, що забезпечує отримання доходу на ринку. Така зміна може включати умовний поділ земельної ділянки чи її об'єднання з іншими ділянками. За цих умов вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбаченого використання та дисконтованими витратами, пов'язаними із змінами характеру використання.

Період прогнозування додаткового доходу приймається у розмірі 50 років. Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей (з урахуванням, у разі наявності додаткового ризику, права користування земельною ділянкою).

У випадку об'єктивної відсутності ринкових даних, необхідних для розрахунку додаткового доходу орендаря за 1-й рік, його розмір визначається шляхом капіталізації фактично нарахованої річної орендної плати або річного земельного податку за користування земельними ділянками, якщо орендна плата встановлена на рівні розміру земельного податку.

Методичною базою для визначення розміру річного земельного податку, який фактично має сплачувати Власник, за користування земельною ділянкою, на якій розташована виробнича база КП «Шляхо-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва», на поточний час є:

- Постанова КМУ «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» від 3 листопада 2021 р. № 1147;
- Рішення Київської міськради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва» від 08 липня 2021 року N 1589/1630 (вводяться в дію з 01.01.2024р.);
- Рішення Київської міськради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва» від 03.07.2014р. №23/23 зі змінами від 10.03.2016р. № 217/217;
- Податковий кодекс України (стаття 289) та листи Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру щодо індексації грошової оцінки земель в Україні.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою:

$$Цн = Пд \times Нрд \times Км1 \times Км2 \times Км3 \times Км4 \times Кцп \times Кмц \times Кні,$$

де Пд - площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд - норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі згідно з додатком 1;

Км1 - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 - коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 - коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Ангтона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: oценка@inet.ua

Кцп - коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц - коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні - добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (**Цн**), що відноситься до об'єкта оцінки, становить для 1-ої економіко-планувальної зони м. Києва, в якій знаходиться ця земельна ділянка, **1359,19** гривень за 1 м².

За площу земельної ділянки, що відноситься до оцінюваних нежитлових будівель і споруд (**Пд**), приймається загальна площа земельної ділянки КП «Шляхо-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва» розміром **1,517467 га (15 174,67 м²)**, згідно Довідки про розмір нормативного грошової оцінки земельної ділянки (наведена в додатках до цього звіту).

Показник цільового призначення земельної ділянки (**Кцп**) наведений у додатку 8 «Методики...» і для земель транспорту (код 12.04. Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства) становить **0,5**.

Значення показника **Км** взятий на основі даних додатку 3 Рішення КМР від 10.03.2016 № 217/217:

Земельна ділянка знаходиться:

- у зоні магістралей підвищеного містоформувального значення – 1,05;
- у зоні історичного ландшафту, що охороняється – 1,06;
- у санітарно-захисній зоні – 0,80.

Загальний локальний коефіцієнт становить:

$$1,05 \times 1,06 \times 0,80 = 0,89$$

Показник **Кні** індексації нормативної грошової оцінки щодо оцінюваної земельної ділянки за період від встановлення грошової оцінки земель міста Києва (2014р.) до дати оцінки (31.07.2023р.) становить **2,40**:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| - за 2014р - 1,249; | - за 2019р - 1,0 |
| - за 2015р - 1,433; | - за 2020р - 1,0 |
| - за 2016р - 1,06; | - за 2021р - 1,1 |
| - за 2017р - 1,0 | - за 2022р - 1,15 |
| - за 2018р - 1,0 | |

Таким чином, нормативна грошова оцінка земельної ділянки площею 15 174,67 м², яка виділена підприємству, становить :

$$1359,19 \times 15 174,67 \times 0,5 \times 0,89 \times 2,40 = 22 027 777,38 \text{ грн.}$$

Розрахунок очікуваного додаткового доходу

Земельний податок (за 2022 рік) у 2023 році мають сплачувати власники земельних ділянок (паїв) та постійні землекористувачі – фізичні та юридичні особи (ст. 14.1.72 Податкового кодексу України, ст. 269.1 ПКУ).

Мінімальний розмір орендної плати для земель державної і комунальної власності, якщо така нормативна грошова оцінка була проведена, згідно п. 288 Податкового кодексу України складає 3%, а максимальна -12 %.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Тоді очікуваний додатковий дохід від її використання на праві постійного користування становить:

$$\text{ОДД} = 22\,027\,777,38 \text{ грн.} \times (12\% - 3\%) = 1\,982\,499,96 \text{ грн.}$$

Розрахунок ставки капіталізації для земельної ділянки

Ставка капіталізації для земельної ділянки, на якій розташовано об'єкт оцінки визначено методом кумулятивної побудови.

Кумулятивним способом величина ставки капіталізації чистого доходу визначається за формулою:

$$C_k = B_k + \sum_{i=1}^n P_i \quad (6.1.),$$

де B_k – безризикова процентна ставка (коефіцієнт);

P_i – i -ий ризик;

n – кількість ризиків.

До ризиків, що враховуються при визначенні ставки капіталізації, можуть бути включені: ризики на вкладення інвестицій, на ліквідність земельної ділянки, на менеджмент, а також ризики, пов'язані з управлінням інвестиціями, інфляційними очікуваннями, станом економіки в конкретній галузі та ін.

Безризикова ставка використовується в якості базової ставки до якої добавляються інші складові процентної ставки.

Для визначення безрисківної ставки оцінювачі вважають за доцільне використати дані банківської статистики, розміщеної у відкритих джерелах інформації, зокрема на інформаційному порталі «Національного банку України (<https://bank.gov.ua/>)».

| | |
|--|------------------|
| Споживча інфляція ① (% річних) | 11,3 |
| Облікова ставка ① (% річних) | 22,0 |
| Офіційний курс до євро ① (грн → євро) | 39,84 39,8415 |
| Офіційний курс до дол. США ① (грн → дол. США) | 36,57 36,5686 |
| Міжнародні резерви ① (млрд дол. США) | 41,7 |

Базова, безризикова облікова ставка НБУ на 31.07.23р. становить 22,0%. При цьому показник індексу інфляції на вказаних період становить 11,3%.

Таким чином, приймаємо безризикову ставку капіталізації за кумулятивним методом на рівні 7,1% ($22,0\% - 11,3\% = 10,7\%$).

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: oecuka@inet.ua

Розрахунок ставки капіталізації наведено в таблиці:

Таблиця 6.1.

| № з/п | Компоненти ставки капіталізації | Значення ставки капіталізації, % |
|-------|---|----------------------------------|
| 1 | Базова ставка | 10,7 |
| 2 | Компенсація ризику від інвестиційного менеджменту | 1 |
| 3 | Компенсація на ліквідність | 1 |
| | Компенсація розходжень в умовах вкладень | 1 |
| | ВСЬОГО: | 13,7 |

Таким чином, вартість права користування земельною ділянкою площею 15 174,67 м², на якій розташований об'єкт оцінки, складає:

$$Ц_{кн} = \sum_{i=1}^{50} = \frac{1\,982\,499,96}{(1+0,137)^i} = 14\,470\,802,63 \text{ грн.},$$

Тобто, вартість права користування земельною ділянкою загальною площею 1,517467 га, яка виділена підприємству, складає (округлено) 14 470 803 грн.

6.2. Визначення повної вартості заміщення (відтворення) будівель і споруд

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

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Метод відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначається залишкова вартість заміщення (відновлення).

Метод заміщення

Визначення вартості заміщення об'єкта нерухомості за вартістю будівництва об'єкта нерухомості, що є функціональним аналогом об'єкта оцінки виконується на підставі базисної вартості одного кубічного або квадратного метра об'єкта, що оцінюється (збірники укрупнених показників відновної вартості - УПВВ).

В загальному вигляді вартість заміщення об'єкта оцінки (без урахування вартості прав користування земельною ділянкою) визначається за наступною формулою:

$$V_3 = V_{\text{куб.м}} \times K_{\text{бпр}} \times K_{\text{кор}} \times V(S; L), \text{ де}$$

$V_{\text{куб.м}}$ - укрупнений показник вартості заміщення одиниці виміру будівельного аналога.

Показник вартості заміщення об'єкта оцінки визначався методом розрахунку вартості одиничного показника за даними таблиць укрупнених показників вартості відтворення типових об'єктів, що є відповідними об'єкту оцінки, з урахуванням їх групи капітальності, територіального поясу будівництва, будівельного об'єму об'єкта, технічних характеристик, рівня внутрішнього та зовнішнього оздоблення, наявності (відсутності) елементів благоустрою та інших характеристик оцінюваного об'єкта нерухомості.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Укрупнені показники вартості заміщення об'єкта оцінки визначаються в цінах 1969 року та в подальшому індексуються за встановленими державними нормативами щодо загальної зміни вартості будівельно-монтажних робіт та які відображають підвищення рівня цін із 1969 року до дати оцінки.

Для перерахування вартості заміщення об'єкта в цінах 1969 року в поточні ціни на дату оцінки застосовуються наступні коефіцієнти:

$K_{бмр}$ – загальний коефіцієнт зміни вартості будівельно-монтажних робіт, що відображає підвищення рівня цін із 1969 року до дати оцінки. Визначається за формулою:

$$K_{бмр} = K_y \times K_{інд}, \text{ де}$$

K_y – коефіцієнт зміни вартості будівельно-монтажних робіт з 1969 по 1984 рік. Розраховується даний коефіцієнт множенням галузевого та територіального індексів зміни вартості БМР у відповідності до Постанови Держбуду СРСР від 11.05.1983 року № 94.

$$K_y = K_r \times K_T$$

$K_r = 1,17$ (комунальне будівництво - дороги)

$K_T = 1,03$ (м. Київ)

$$K_y = 1,17 \times 1,03 = 1,21$$

$K_{інд}$ – ринковий коефіцієнт подорожчання вартості БМР на території України, що відображає зміну рівня цін з 1991 (1984) року до дати оцінки дати оцінки 31.10.2019 року. Відповідно до Листа Мінрегіону від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 ринковий коефіцієнт подорожчання вартості БМР на території України, що відображає зміну рівня цін з 1991 (1984) року до 01.01.2019 складає - 51,46.

$K_{інд}$ за період від 2019-2022 роки складає 1,44 (<https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/buildprice/>)

Зведена таблиця індексів цін на будівельно-монтажні роботи з 2015 по 2022 рр. (%)

| | січень | лютий | березень | квітень | травень | червень | липень | серпень | вересень | жовтень | листопад | грудень | За рік |
|------|--------|-------|----------|---------|---------|---------|--------|---------|----------|---------|----------|---------|--------|
| 2015 | 102,8 | 104,5 | 107,8 | 101,8 | 100,9 | 100,5 | 100,3 | 99,8 | 101,2 | 100,9 | 100,3 | 100,2 | 122,8 |
| 2016 | 99,3 | 100,1 | 100,9 | 102,4 | 101,5 | 100,9 | 100,4 | 99,8 | 101,0 | 101,1 | 100,9 | 101,2 | 109,9 |
| 2017 | 100,8 | 101,2 | 102,1 | 101,3 | 100,5 | 100,8 | 100,9 | 101,1 | 101,7 | 101,4 | 101,6 | 101,3 | 115,7 |
| 2018 | 102,6 | 108,0 | 102,0 | 101,2 | 100,3 | 100,5 | 100,7 | 100,1 | 101,3 | 101,3 | 100,6 | 99,4 | 119,3 |
| 2019 | 101,9 | 100,1 | 101,0 | 100,4 | 99,8 | 99,0 | 100,3 | 99,4 | 100,5 | 99,2 | 99,8 | 99,2 | 100,6 |
| 2020 | 102,8 | 100,5 | 99,7 | 100,7 | 100,1 | 99,7 | 100,8 | 101,3 | 101,9 | 100,2 | 101,4 | 100,2 | 109,7 |
| 2021 | 103,7 | 102,9 | 101,4 | 100,6 | 101,6 | 101,8 | 101,6 | 100,9 | 100,3 | 101,7 | 101,9 | 100,4 | 120,4 |
| 2022 | 101,7 | 106,3 | | | | | | | | | | | 108,1 |

Індекс цін на будівельно-монтажні роботи за всіма категоріями в 2022 р. (%)

| 2022 | січень | лютий | → | За рік |
|--------------------------------|--------|-------|---|--------|
| Усього | 101,7 | 106,3 | | 108,1 |
| Будівлі | 101,9 | 106,1 | | 108,1 |
| житлові | 102,3 | 106,5 | | 108,9 |
| нежитлові | 101,7 | 105,9 | | 107,7 |
| Інженерні споруди | 101,4 | 106,6 | | 108,1 |
| транспортні споруди | 99,7 | 104,5 | | 104,2 |
| трубопроводи, комунікації, ЛЕП | 101,4 | 108,2 | | 109,7 |
| промислові споруди | 103,0 | 106,3 | | 109,5 |
| інші | 101,2 | 104,8 | | 106,1 |

◦ значення індексів надаються у відсотках відносно попереднього місяця

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: oценка@inet.ua

Сумарний індекс подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт складає 89,66.

$K_{\text{інф}}$ – індекс інфляції за період від встановлення $K_{\text{інф}}$ до дати оцінки складає 1,04.

Зведена таблиця індексів споживчих цін з 2000 по 2023 рр. (%)

| | січень | лютий | березень | квітень | травень | червень | липень | серпень | вересень | жовтень | листопад | грудень | За рік |
|------|--------|-------|----------|---------|---------|---------|--------|---------|----------|---------|----------|---------|--------|
| 2000 | 104,6 | 103,3 | 102,0 | 101,7 | 102,1 | 103,7 | 99,9 | 100,0 | 102,6 | 101,4 | 100,4 | 101,6 | 125,8 |
| 2001 | 101,5 | 100,6 | 100,6 | 101,5 | 100,4 | 100,6 | 98,3 | 99,8 | 100,4 | 100,2 | 100,5 | 101,6 | 106,1 |
| 2002 | 101,0 | 98,6 | 99,3 | 101,4 | 99,7 | 98,2 | 98,5 | 99,8 | 100,2 | 100,7 | 100,7 | 101,4 | 99,4 |
| 2003 | 101,5 | 101,1 | 101,1 | 100,7 | 100,0 | 100,1 | 99,9 | 98,3 | 100,6 | 101,3 | 101,9 | 101,5 | 108,2 |
| 2004 | 101,4 | 100,4 | 100,4 | 100,7 | 100,7 | 100,7 | 100,0 | 99,9 | 101,3 | 102,2 | 101,6 | 102,4 | 112,3 |
| 2005 | 101,7 | 101,0 | 101,6 | 100,7 | 100,6 | 100,6 | 100,3 | 100,0 | 100,4 | 100,9 | 101,2 | 100,9 | 110,3 |
| 2006 | 101,2 | 101,8 | 99,7 | 99,6 | 100,5 | 100,1 | 100,9 | 100,0 | 102,0 | 102,6 | 101,8 | 100,9 | 111,6 |
| 2007 | 100,5 | 100,6 | 100,2 | 100,0 | 100,6 | 102,2 | 101,4 | 100,6 | 102,2 | 102,9 | 102,2 | 102,1 | 116,6 |
| 2008 | 102,9 | 102,7 | 103,8 | 103,1 | 101,3 | 100,8 | 99,5 | 99,9 | 101,1 | 101,7 | 101,5 | 102,1 | 122,3 |
| 2009 | 102,9 | 101,5 | 101,4 | 100,9 | 100,5 | 101,1 | 99,9 | 99,8 | 100,8 | 100,9 | 101,1 | 100,9 | 112,3 |
| 2010 | 101,8 | 101,9 | 100,9 | 99,7 | 99,4 | 99,6 | 99,8 | 101,2 | 102,9 | 100,5 | 100,3 | 100,8 | 109,1 |
| 2011 | 101,0 | 100,9 | 101,4 | 101,3 | 100,8 | 100,4 | 98,7 | 99,6 | 100,1 | 100,0 | 100,1 | 100,2 | 104,6 |
| 2012 | 100,2 | 100,2 | 100,3 | 100,0 | 99,7 | 99,7 | 99,8 | 99,7 | 100,1 | 100,0 | 99,9 | 100,2 | 99,8 |
| 2013 | 100,2 | 99,9 | 100,0 | 100,0 | 100,1 | 100,0 | 99,9 | 99,3 | 100,0 | 100,4 | 100,2 | 100,5 | 100,5 |
| 2014 | 100,2 | 100,6 | 102,2 | 103,3 | 103,8 | 101,0 | 100,4 | 100,8 | 102,9 | 102,4 | 101,9 | 103,0 | 124,9 |
| 2015 | 103,1 | 105,3 | 110,8 | 114,0 | 102,2 | 100,4 | 99,0 | 99,2 | 102,3 | 98,7 | 102,0 | 100,7 | 143,3 |
| 2016 | 100,9 | 99,6 | 101,0 | 103,5 | 100,1 | 99,8 | 99,9 | 99,7 | 101,8 | 102,8 | 101,8 | 100,9 | 112,4 |
| 2017 | 101,1 | 101,0 | 101,8 | 100,9 | 101,3 | 101,6 | 100,2 | 99,9 | 102,0 | 101,2 | 100,9 | 101,0 | 113,7 |
| 2018 | 101,5 | 100,9 | 101,1 | 100,8 | 100,0 | 100,0 | 99,3 | 100,0 | 101,9 | 101,7 | 101,4 | 100,8 | 109,8 |
| 2019 | 101,0 | 100,5 | 100,9 | 101,0 | 100,7 | 99,5 | 99,4 | 99,7 | 100,7 | 100,7 | 100,1 | 99,8 | 104,1 |
| 2020 | 100,2 | 99,7 | 100,8 | 100,8 | 100,3 | 100,2 | 99,4 | 99,8 | 100,5 | 101,0 | 101,3 | 100,9 | 105,0 |
| 2021 | 101,3 | 101,0 | 101,7 | 100,7 | 101,3 | 100,2 | 100,1 | 99,8 | 101,2 | 100,9 | 100,8 | 100,6 | 110,0 |
| 2022 | 101,3 | 101,6 | 104,5 | 103,1 | 102,7 | 103,1 | 100,7 | 101,1 | 101,9 | 102,5 | 100,7 | 100,7 | 126,6 |
| 2023 | 100,8 | 100,7 | 101,5 | 100,2 | 100,5 | 100,8 | 99,4 | | | | | | 104,0 |

• значення індексу надаються у відсотках відносно попереднього місяця

<https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/inflation/>

Таким чином, $K_{\text{бпр}}$ на дату оцінки дорівнює:

$$1,21 \times 51,46 \times 1,44 \times 1,04 = 93,25.$$

$K_{\text{кор}}$ - корегуючі коефіцієнти, які враховують відмінності об'єкта оцінки від обраного до порівняння аналога по таких параметрах як тип облицювання фасаду, корисна висота приміщень, перевищення будівельного об'єму, наявність додаткового внутрішнього опорядження, наявність чи відсутність окремих видів конструктивів, елементів інфраструктури та інш.

В даному випадку співставлення характеристик об'єкта-аналога по УПВС та оцінюваного об'єкта нерухомості не виявило будь-якої відмінностей в їх конструктивних характеристиках та рівні забезпечення інженерними комунікаціями.

$V(S; L)$ – будівельний об'єм (площа або довжина) оцінюваного об'єкта нерухомості.

На основі вище наведених даних розрахуємо повну заміщення будівель і споруд, які входять до об'єкта оцінки:

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@lnet.ua

Таблиця 6.2.

| № з/п | Назва необоротного активу | інв. № | літ. по плану БП | загальна площа, кв.м. | Площа забудови, кв.м. | Будівельний об'єм, куб.м. | Аналог по УПВС | № Збірника УПВС, розділ-таблиця, графа | Ціна одиниці аналога в цінах 1969 р. руб. | К _{срп} | К _{срп} | Повна вартість заміщення (відтворення) в цінах на дату оцінки, грн. без |
|-------|---|--------|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|---|--|---|------------------|------------------|---|
| 1 | Приміщення для водіїв | 1 | А | 174,5 | 221,8 | 736 | Побутові приміщення 1-, 2-поверхові, III-ої гр. капітальності, буд.об'ємом до 2 тис. куб.м. | 18-II-43, б | 20,7 | 93,25 | 1,00 | 1 420 682 |
| 2 | Комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) | 8 | Б | 91,9 | 70,7 | 417 | Караульні приміщення 1-2-поверхові, III-ьої гр. капітальності, буд.об'ємом до 500 куб.м | 18-II-62,б | 22,8 | 93,25 | 1,00 | 886 584 |
| 3 | Приміщення для водіїв | 17 | В | 133,7 | 165,3 | 538 | Матеріальні склади без рамп, III-оюї гр. капітальності, без об'ємом до 1000 куб.м. | 18-I-25,а | 14,1 | 93,25 | 1,00 | 707 376 |
| 4 | Ангар | 136 | Г | 247,4 | 233,1 | 2 098 | Матеріальні склади без рамп II-ої гр. капітальності буд.об'ємом до 3 тис.куб.м | 18-I-24, г | 14,9 | 93,25 | 1,00 | 2 915 014 |
| 5 | Ангар для солі | 96 | Д | 523,9 | 558,2 | 4745 | Матеріальні склади без рамп II-ої гр. капітальності буд.об'ємом до 5 тис.куб.м | 18-I-24, д | 13,1 | 93,25 | 1,00 | 5 796 373 |

6.3. Визначення фізичного зносу нежитлових будівель і споруд

Визначення показника фізичного зносу в даному випадку проведено на підставі характеристик технічного стану конструктивних елементів будівель, що входять до складу об'єкта оцінки згідно "Правил визначення фізичного зносу", затверджених стандартом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 "Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків" та візуального обстеження Оцінювачем.

Відповідно до вищезазначених Правил величина фізичного зносу та коефіцієнт придатності об'єкта оцінки розраховуються за формулою:

$$\Phi_3 = \sum \frac{F_i \cdot m_i}{100}, \text{ де}$$

Φ_3 – величина фізичного зносу, %;

F_i – величина фізичного зносу конструктивного елемента будівлі, %;

m_i – питома вага конструктивного елемента у вартості будівлі, %;

$i = 1, \dots, n$ – кількість елементів.

Коефіцієнт придатності визначається за формулою:

$$K_n = 1 - (\Phi_3 / 100\%), \text{ де}$$

K_n – коефіцієнт придатності;

Φ_3 – фізичний знос об'єкта.

В тих випадках, коли відповідні збірники УПВС не містили таблиць питомої ваги конструктивних елементів, оцінювач користувався методичними рекомендаціями щодо

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

визначення фізичного зносу у відповідності із загальним технічним станом об'єктів, наведеними в "Правилах визначення фізичного зносу" та згідно з візуальним обстеження оцінювачем і інформацією відповідних технічних служб Замовника щодо цих будівель і споруд.

Для визначення показника фізичного зносу об'єктів оцінки використаємо наступну оціночну таблицю:

Таблиця 6.3.

| Фізичний знос, % | Оцінка технічного стану | Загальна характеристика технічного стану |
|------------------|-------------------------|--|
| 0-20 | Добрий | Пошкоджень і деформацій немає. Є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту |
| 21-40 | Задовільний | Елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії |
| 41-60 | Незадовільний | Експлуатація елементів будинку можлива лише при умові проведення їх ремонту |
| 61-80 | Ветхий | Стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих – дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій |
| 81-100 | Непридатний | Елементи будинку знаходяться у зруйнованому стані. При зносі 100% залишки елемента повністю ліквідовані |

Приміщення для водіїв (літ. А)

Аналізуючи дані аналогічних проектів (наведені в табл.18 УПВС № 43, б) та фактичні дані, отримані в результаті візуального обстеження об'єкта, визначаємо показник фізичного зносу та коефіцієнт придатності оцінюваної нежитлової будівлі приміщень для водіїв (літ. А).

Таблиця 6.4.

| № з/п | Конструктивний елемент | Питома вага к.е., % | Знос к.е. | Питомий знос |
|-------|--|---------------------|-----------|--------------|
| 1 | Фундаменти | 5 | 30 | 1,50 |
| 2 | Стіни і, перегородки | 26 | 40 | 10,40 |
| 3 | Покриття і перекриття | 16 | 40 | 6,40 |
| 4 | Покрівля | 4 | 40 | 1,60 |
| 5 | Підлоги | 9 | 45 | 4,05 |
| 6 | Прорізи | 10 | 30 | 3,00 |
| 7 | Оздоблювальні роботи | 6 | 40 | 2,40 |
| 8 | Внутрішні сантехнічні і електротехнічні роботи | 22 | 35 | 7,70 |
| 9 | Інші роботи | 2 | 40 | 0,80 |
| | | 100 | X | 37,85 |

Комплексу по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) (літ. Б)

Аналізуючи дані аналогічних проектів (наведені в табл.18 УПВС № 62, б) та фактичні дані, отримані в результаті візуального обстеження об'єкта, визначаємо показник фізичного зносу та коефіцієнт придатності оцінюваної нежитлової будівлі комплексу по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерської).

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Таблиця 6.5.

| № з/п | Конструктивний елемент | Питома вага к.е., % | Знос к.е. | Питомий знос |
|-------|--|---------------------|-----------|--------------|
| 1 | Фундаменти | 12 | 40 | 4,80 |
| 2 | Стіни і перегородки | 36 | 45 | 16,20 |
| 3 | Перекриття | 7 | 30 | 2,10 |
| 4 | Дахи | 8 | 40 | 3,20 |
| 5 | Підлоги | 10 | 45 | 4,50 |
| 6 | Прорізи | 8 | 35 | 2,80 |
| 7 | Оздоблювальні роботи | 7 | 40 | 2,80 |
| 8 | Внутрішні сантехнічні і електротехнічні роботи | 8 | 40 | 3,20 |
| 9 | Інші роботи | 4 | 30 | 1,20 |
| | | 100 | X | 40,80 |

Приміщення для водіїв (літ. В)

Аналізуючи дані аналогічних проектів (наведені в табл.18 УПВС № 25, а) та фактичні дані, отримані в результаті візуального обстеження об'єкта, визначаємо показник фізичного зносу та коефіцієнт придатності оцінюваної нежитлової будівлі приміщень для водіїв (літ. В).

Таблиця 6.6.

| № з/п | Конструктивний елемент | Питома вага к.е., % | Знос к.е. | Питомий знос |
|-------|-----------------------------|---------------------|-----------|--------------|
| 1 | Фундаменти | 14 | 40 | 5,60 |
| 2 | Стіни, перегородки і колони | 36 | 50 | 18,00 |
| 3 | Покриття і перекриття | 17 | 40 | 6,80 |
| 4 | Покрівля | 5 | 45 | 2,25 |
| 5 | Підлоги | 12 | 50 | 6,00 |
| 6 | Прорізи | 9 | 50 | 4,50 |
| 7 | Оздоблювальні роботи | 2 | 60 | 1,20 |
| 8 | Електротехнічні роботи | 2 | 40 | 0,80 |
| 9 | Інші роботи | 3 | 50 | 1,50 |
| | | 100 | X | 46,65 |

Ангар (літ. Г)

Аналізуючи дані аналогічних проектів (наведені в табл.18 УПВС № 24, г) та фактичні дані, отримані в результаті візуального обстеження об'єкта, визначаємо показник фізичного зносу та коефіцієнт придатності оцінюваної споруди ангара (літ. Г).

Таблиця 6.7.

| № з/п | Конструктивний елемент | Питома вага к.е., % | Знос к.е. | Питомий знос |
|-------|-----------------------------|---------------------|-----------|--------------|
| 1 | Фундаменти | 10 | 40 | 4,00 |
| 2 | Стіни, перегородки і колони | 34 | 45 | 15,30 |
| 3 | Покриття і перекриття | 16 | 40 | 6,40 |
| 4 | Дахи | 7 | 45 | 3,15 |
| 5 | Підлоги | 8 | 50 | 4,00 |
| 6 | Прорізи | 8 | 40 | 3,20 |
| 7 | Оздоблювальні роботи | 4 | 50 | 2,00 |
| 8 | Електротехнічні роботи | 3 | 40 | 1,20 |
| 9 | Інші роботи | 10 | 40 | 4,00 |
| | | 100 | X | 43,25 |

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Ангар для солі (літ. Д)

Аналізуючи дані аналогічних проектів (наведені в табл.18 УПВС № 24, д) та фактичні дані, отримані в результаті візуального обстеження об'єкта, визначаємо показник фізичного зносу та коефіцієнт придатності оцінюваної споруди ангара для солі (літ. Д).

Таблиця 6.8.

| № з/п | Конструктивний елемент | Питома вага к.е., % | Знос к.е. | Питомий знос |
|-------|-----------------------------|---------------------|-----------|--------------|
| 1 | Фундаменти | 8 | 40 | 3,20 |
| 2 | Стіни, перегородки і колони | 31 | 45 | 13,95 |
| 3 | Покриття і перекриття | 17 | 40 | 6,80 |
| 4 | Дахи | 7 | 45 | 3,15 |
| 5 | Підлоги | 9 | 50 | 4,50 |
| 6 | Прорізи | 8 | 45 | 3,60 |
| 7 | Оздоблювальні роботи | 4 | 50 | 2,00 |
| 8 | Електротехнічні роботи | 3 | 40 | 1,20 |
| 9 | Інші роботи | 13 | 40 | 5,20 |
| | | 100 | X | 43,60 |

6.4. Визначення залишкової вартості заміщення нежитлових будівель і споруд

На основі отриманих даних щодо фізичного зносу оцінюваних нежитлових будівель і споруд проведемо розрахунок залишкової вартості заміщення (відтворення) цих об'єктів оцінки:

Таблиця 6.9.

| № з/п | Назва необоротного активу | Інвентарний № | Літера згідно з по плану БТІ | Повна вартість заміщення в цінах на дату оцінки, грн. без ПДВ | Фз, % | Кп | Залишкова вартість заміщення, грн. без ПДВ |
|---------------|---|---------------|------------------------------|---|-------|------|--|
| 1 | Приміщення для водіїв | 1 | А | 1 420 682 | 37,85 | 0,62 | 880 823 |
| 2 | Комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) | 8 | Б | 886 584 | 40,80 | 0,59 | 523 085 |
| 3 | Приміщення для водіїв | 17 | В | 707 376 | 46,65 | 0,53 | 374 909 |
| 4 | Ангар | 136 | Г | 2 915 014 | 43,25 | 0,57 | 1 661 558 |
| 5 | Ангар для солі | 96 | Д | 5 796 373 | 43,60 | 0,56 | 3 245 969 |
| РАЗОМ: | | | | | | | 6 686 344 |

Таким чином, вартість будівель та споруд об'єкта оцінки, визначена за витратним підходом, станом на 31 липня 2023 року становить, без врахування ПДВ, 6 686 344 (шість мільйонів шістьсот вісімдесят шість тисяч триста сорок чотири) гривні.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Розділ 7. Узгодження результатів оцінки вартості будівель і споруд

В процесі незалежної оцінки об'єктів нерухомого майна був використаний витратний оціночний підхід, метод залишкової вартості заміщення і отриманий такий результат:

Таблиця 7.

| № з/п | Назва необоротного активу | літ. по плану БТІ | інв. № | Ринкова вартість будівель і споруд, грн. без ПДВ |
|---------------|---|-------------------|--------|--|
| 1 | Приміщення для водіїв | А | 1 | 880 823 |
| 2 | Комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) | Б | 8 | 523 085 |
| 3 | Приміщення для водіїв | В | 17 | 374 909 |
| 4 | Ангар | Г | 136 | 1 661 558 |
| 5 | Ангар для солі | Д | 96 | 3 245 969 |
| РАЗОМ: | | | | 6 686 344 |

Вартість права користування земельною ділянкою загальною площею 15174,67 м² (обліковий код ділянки 85:319:027) за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-к, становить:
14 470 803 грн.

Вартість об'єкта оцінки, визначена з використанням *підходу з точки зору витрат* показує витрати на його будівництво з врахуванням фізичного зносу на дату оцінки та вартість права користування земельною ділянкою. При цьому використовуються усереднені коригуючі коефіцієнти для будівництва по всій Україні та для великих економіко-планувальних зон у м. Києві, що не в повній мірі враховує конкретні умови функціонування об'єкта оцінки.

Інші оціночні методи і процедури в даному випадку не застосовувались, оскільки метою цієї оцінки є визначення ринкової вартості будівель і споруд для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу, на підставі Розпорядження Київського міського голови від 19.06.2023р. № 512 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі».

Тому при визначенні розміру можливого відшкодування вартості знесених будівель і споруд буде обраховуватися лише залишкова вартість знесених від ліквідації будівель і споруд, без обрахунку права користування земельною ділянкою цими об'єктами.

В даному випадку, значення вартості, отримане з використанням витратного підходу, а в його рамках – метода залишкової вартості заміщення, дає найбільш повне уявлення про дійсну ринкову вартість об'єкта на дату оцінки та повністю відповідає меті та призначенню оцінки.

З урахуванням вищезазначеного та ситуації, яка склалася на ринку нерухомості, прийняте значення ринкової вартості, розраховані за витратним підходом, які найбільш реально відображає дійсну ринкову вартість об'єкта.

Ринкова вартість нежитлових будівель і споруд, розташованих за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-К, які обліковуються на балансі КП «Шляхо-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва», станом на 31 липня 2023 року становить (без урахування податку на додану вартість):

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

21 157 147 (двадцять один мільйон сто п'ятдесят сім тисяч сто сорок сім) гривень,

в тому числі:

- ✓ будівель і споруд у кількості п'ять інвентарних одиниць, загальною площею 1171,4 м² -

6 686 344 (шість мільйонів шістсот вісімдесят шість тисяч триста сорок чотири) гривні;

- ✓ права користування земельною ділянкою загальною площею 15174,67 м² (обліковий код ділянки 85:319:027) за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-к становить

14 470 803 (чотирнадцять мільйонів чотиреста сімдесят тисяч вісімсот три) гривні.

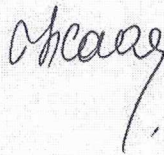
Оцінювач

Садовська Н.Ю.

Розділ 8. Заява оцінювача

1. Вся надана ЗАМОВНИКОМ інформація про об'єкт оцінки вважалася достовірною, оцінювач не проводив спеціальної перевірки наданої інформації.
2. Даний звіт виконаний у відповідності до вимог Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» та Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна».
3. Даний звіт відповідає вимогам інших нормативно правових актів з оцінки майна, зазначених у вступній частині.
4. Даний звіт є цілісним і жодна з його частин не може використовуватися окремо від нього.
5. ЗАМОВНИК має право використовувати звіт тільки з метою, яка вказана в Звіті.
6. Винагорода оцінювача не залежала від результатів оцінки. Оцінювач при виконанні роботи не зазнавав стороннього тиску щодо отримання кінцевого результату оцінки. Звіт виконаний об'єктивно з урахуванням основних характеристик об'єкта оцінки та ситуації на ринку.

Оцінювач



Садовська Н.Ю.

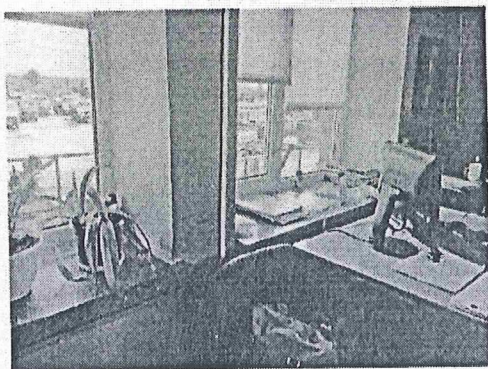
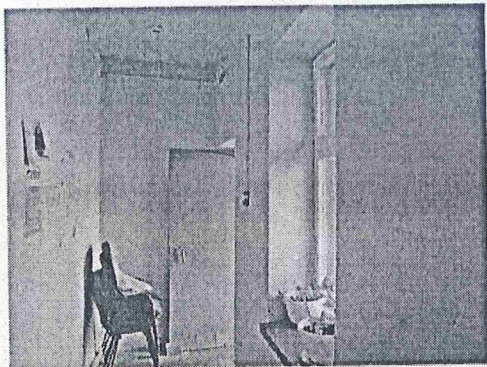
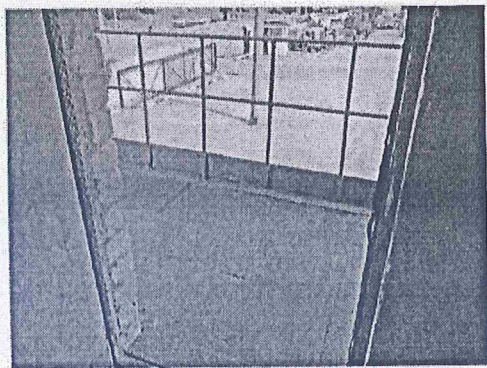
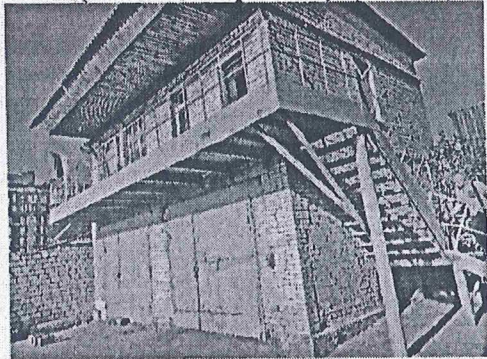
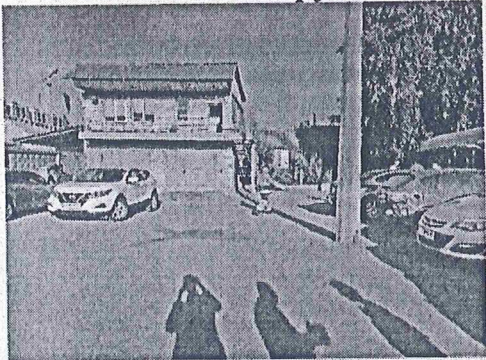
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

ДОДАТКИ

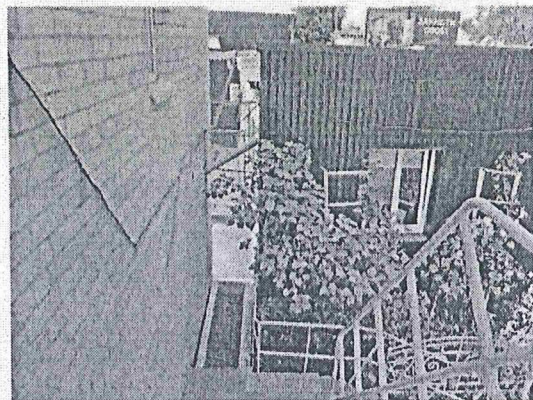
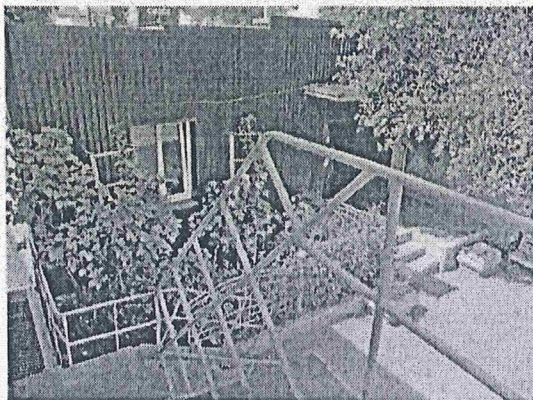
| | |
|-----|--|
| 1. | Фотографії об'єкта оцінки |
| 2. | Копія листа Департаменту комунальної власності м. Києва щодо інформації з Єдиної інформаційної системи Департаменту з переліком об'єктів нерухомого майна |
| 3. | Копія Наказу КМДА «Про закріплення основних фондів комунальної власності територіальної громади міста Києва» |
| 4. | Копія витягу з Наказу КМДА «Про присвоєння адреси об'єкту нерухомості у місті Києві» |
| 5. | Копія Розпорядження Київського міського голови від 19.06.2023р. № 512 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту «Будівництво комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі». |
| 6. | Копія Довідки про показники об'єкта нерухомого майна |
| 7. | Копія Технічного паспорту на виробничих будинок з господарчими (допоміжними) будівлями і спорудами |
| 8. | Копія робочих матеріалів з міського земельного кадастру стосовно зем.ділянки по вул. Електриків, 19 |
| 9. | Копія Довідки про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки |
| 10. | Копія Довідки про балансову вартість будівель і споруд |
| 11. | Дані зі Збірників укрупнених показників відновної вартості будівель і споруд |
| 12. | Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності |
| 13. | Кваліфікаційні документи оцінювача |
| 14. | Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача |

ФОТОГРАФІЇ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ
Комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) (літ. Б)



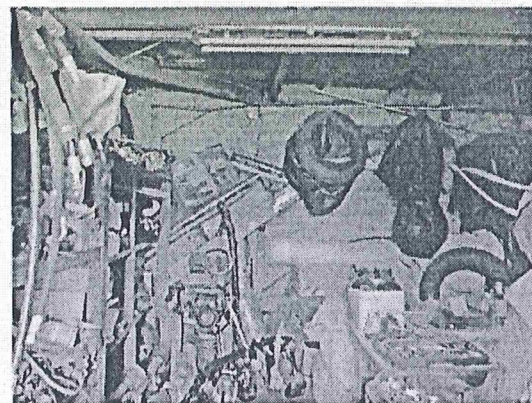
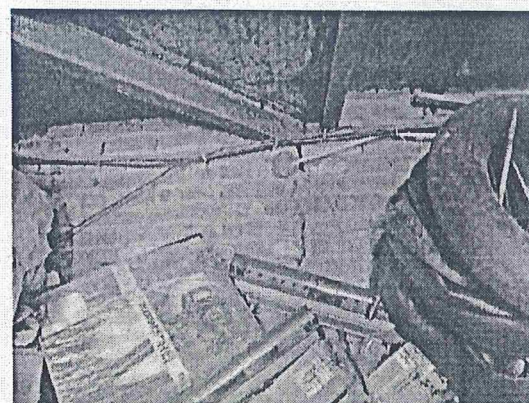
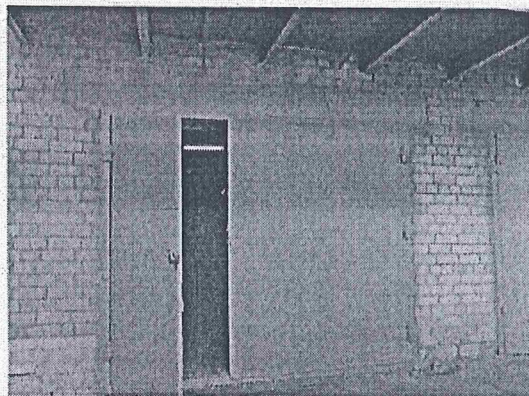
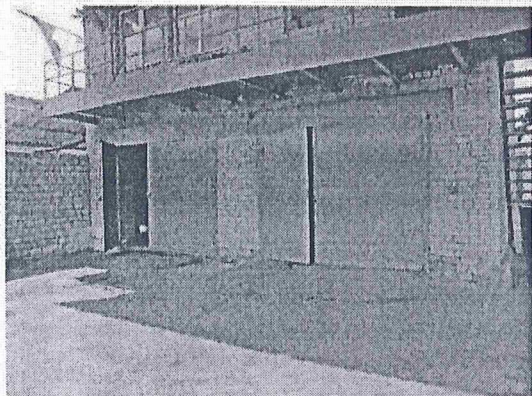
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

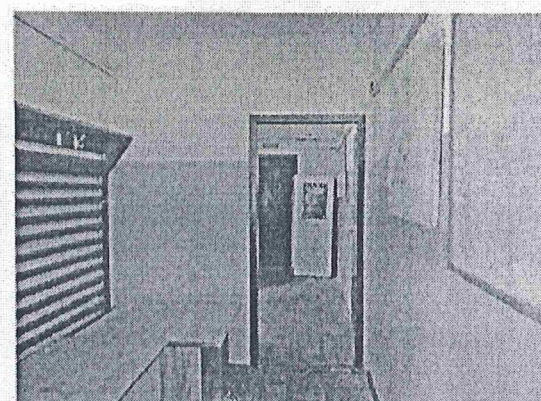
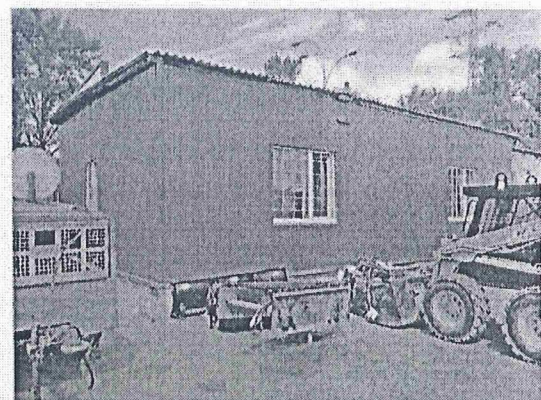
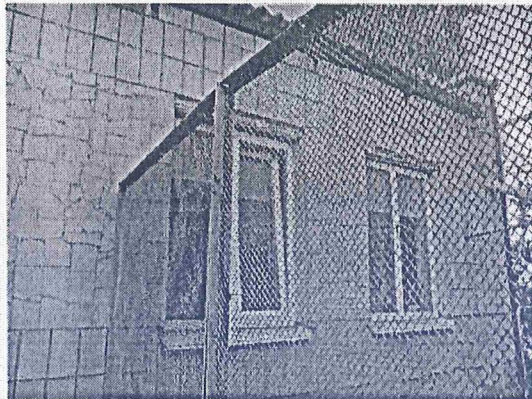
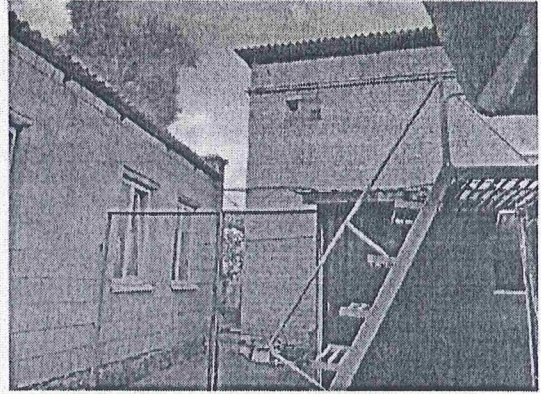
03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

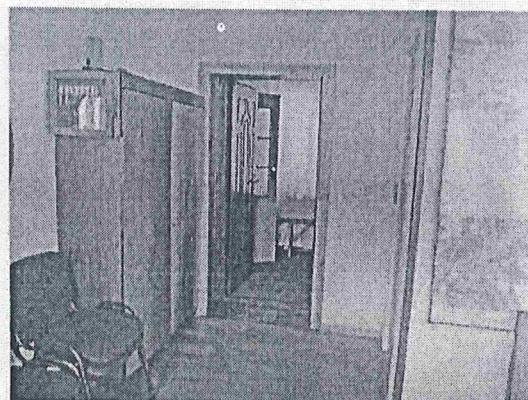
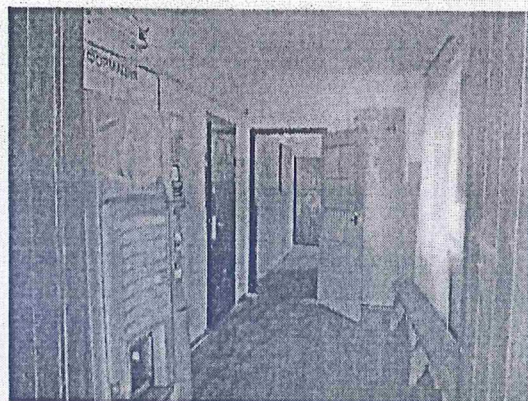
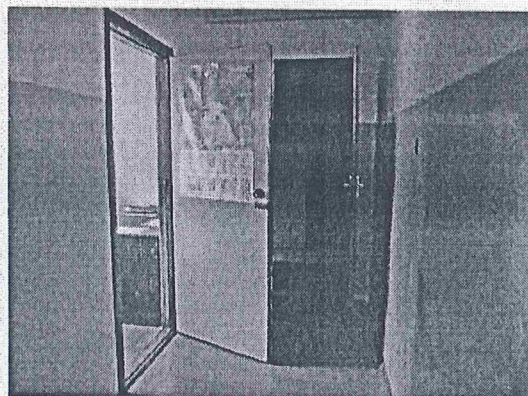
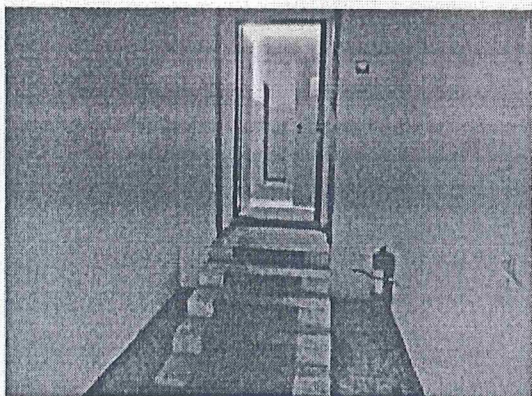
03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Приміщення для водіїв (літ. А)



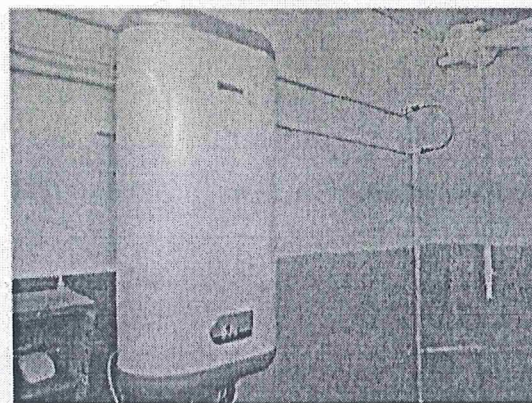
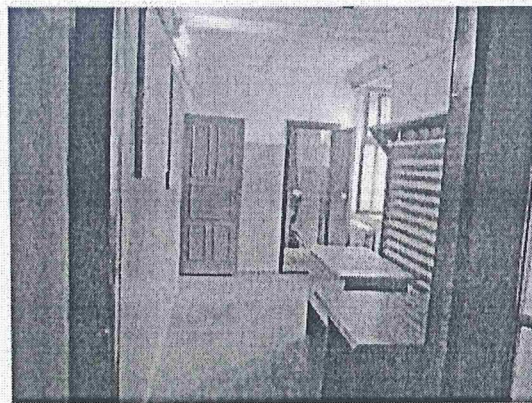
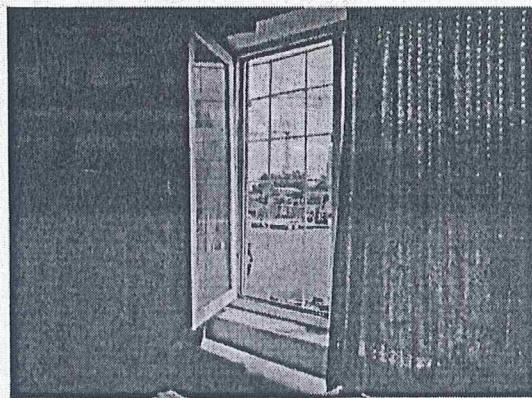
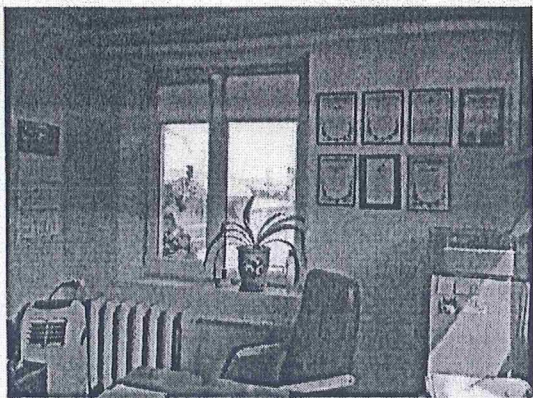
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua



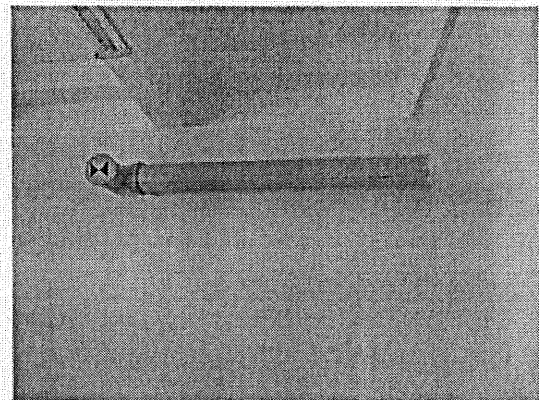
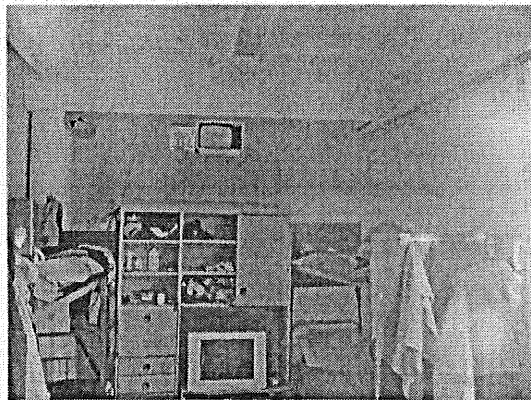
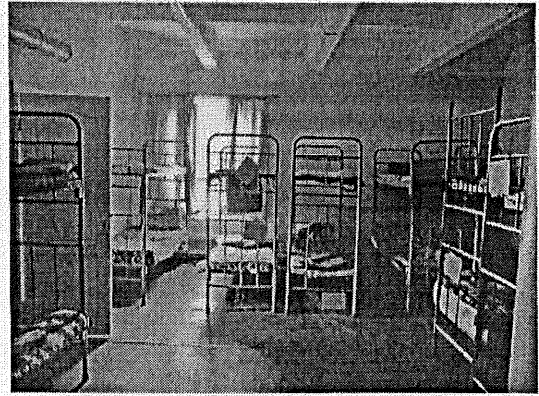
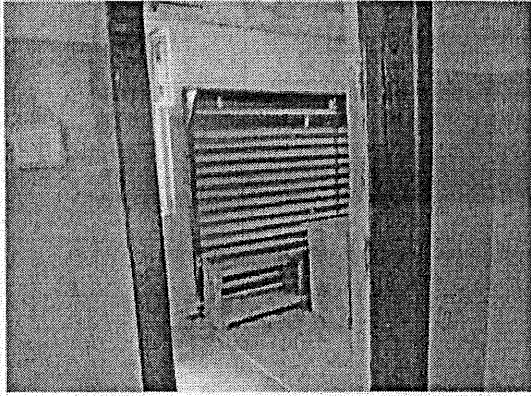
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

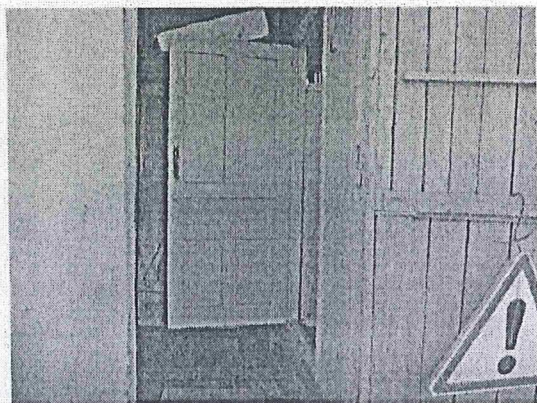
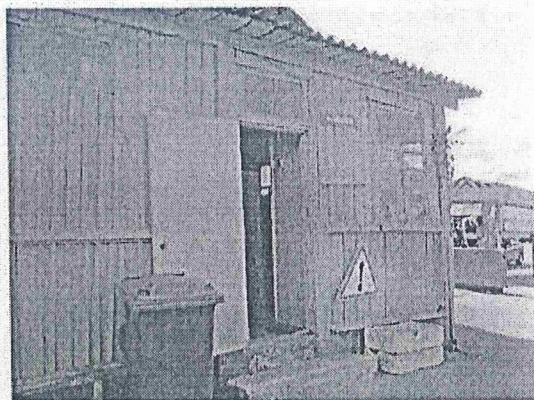
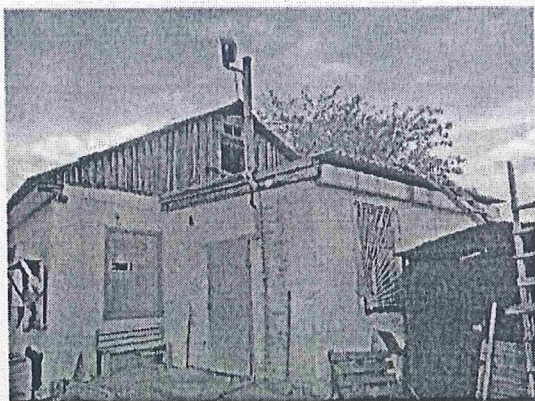
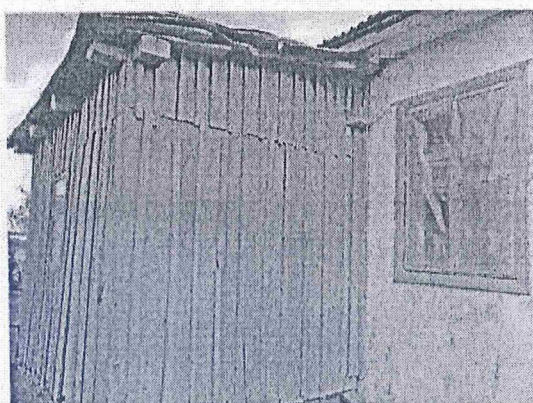
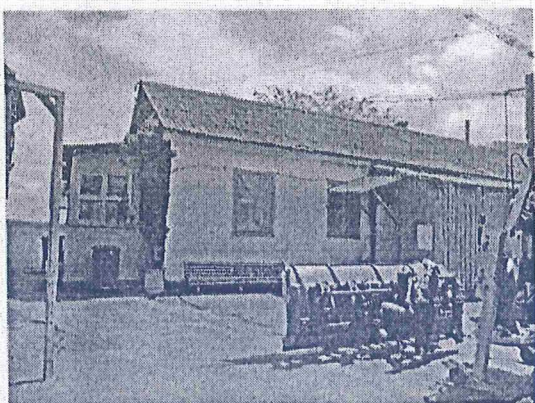
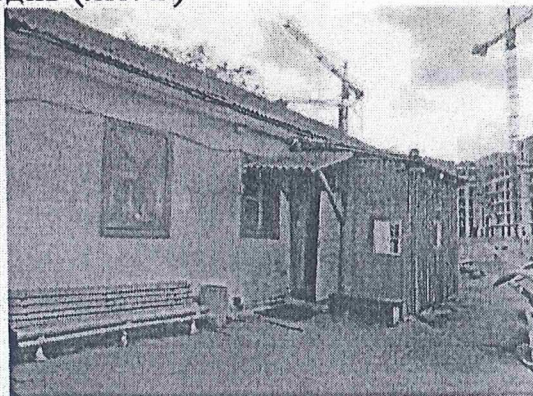
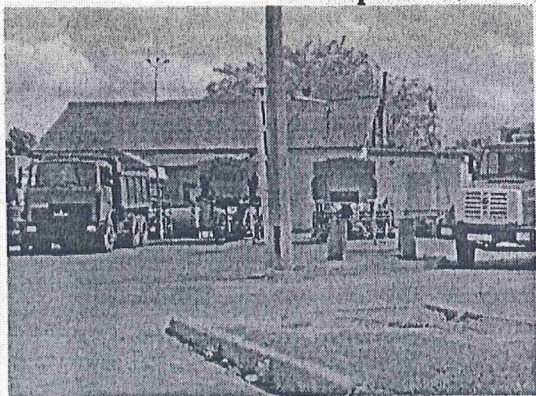
03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

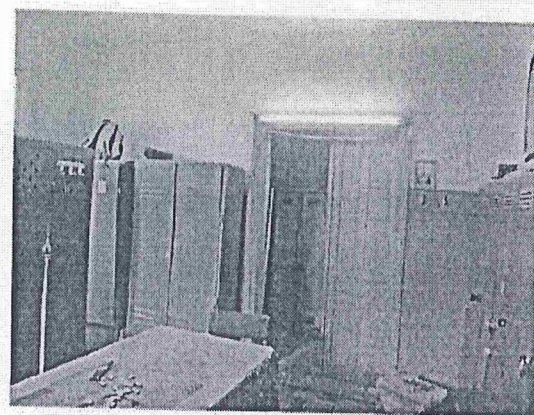
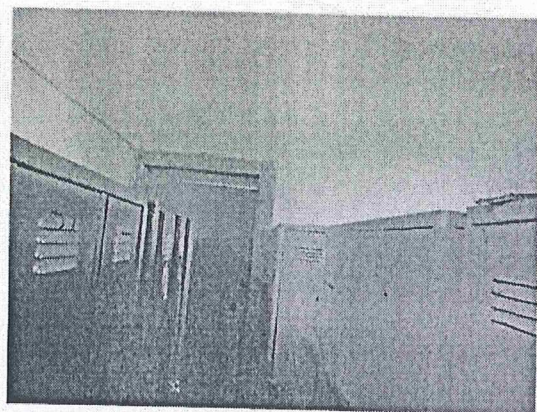
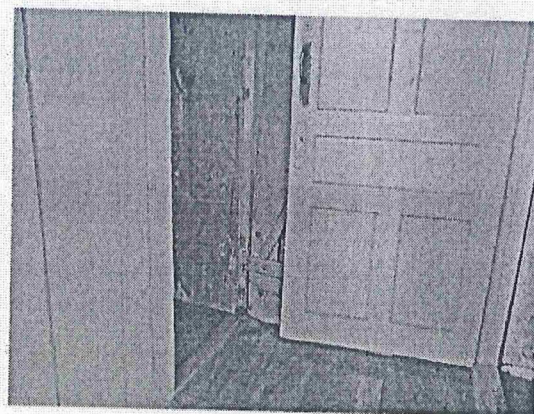
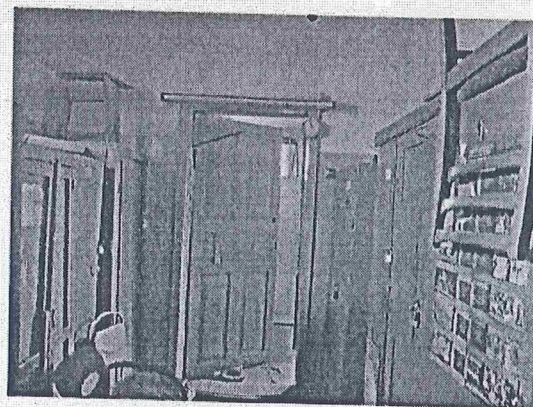
03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Приміщення для водіїв (літ. В)



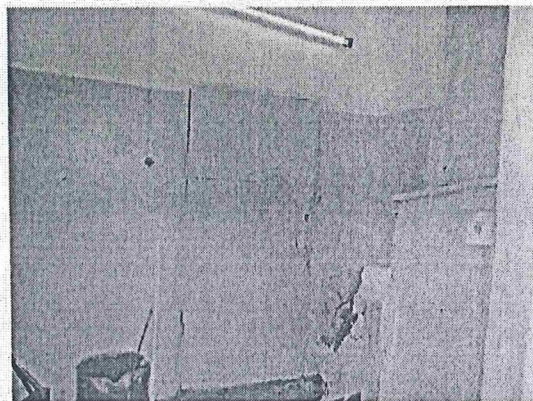
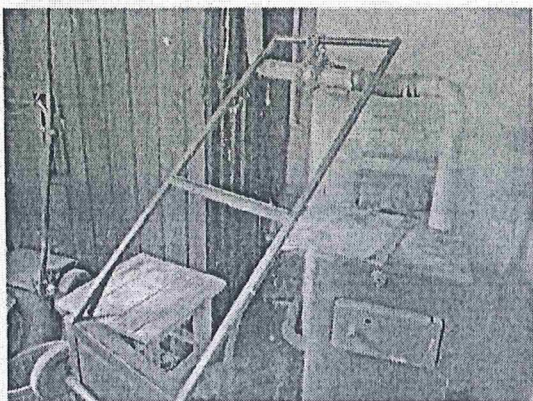
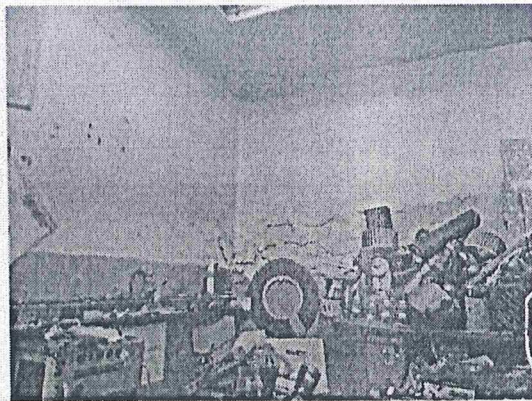
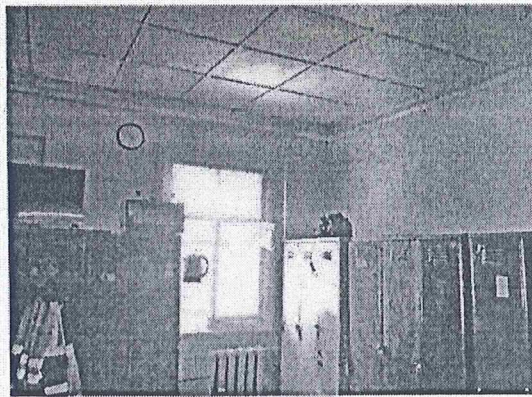
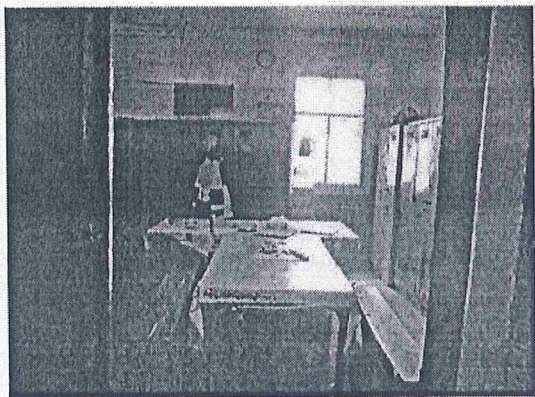
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

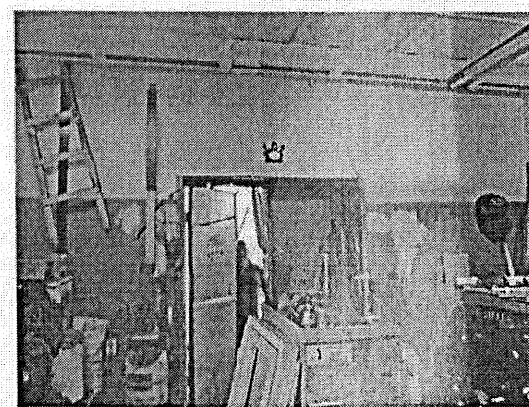
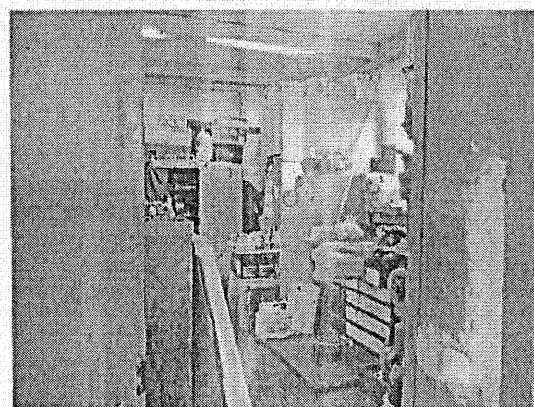
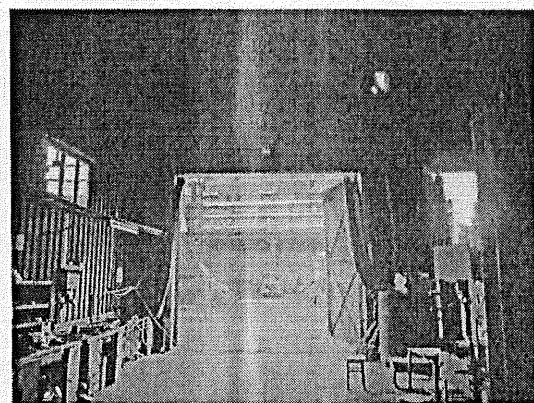
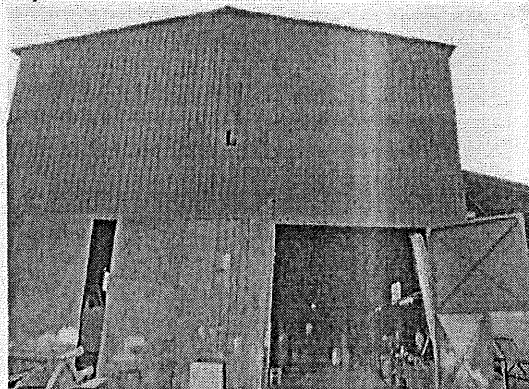
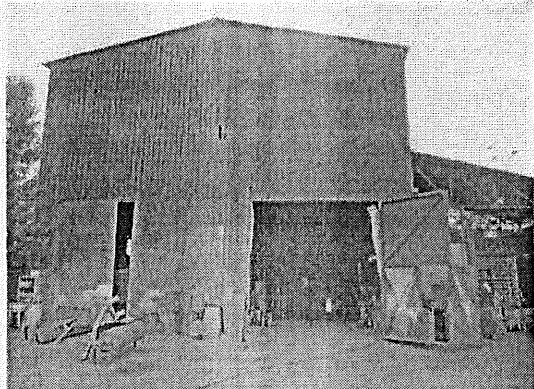
03057, м. Київ, вул. Антона Целіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

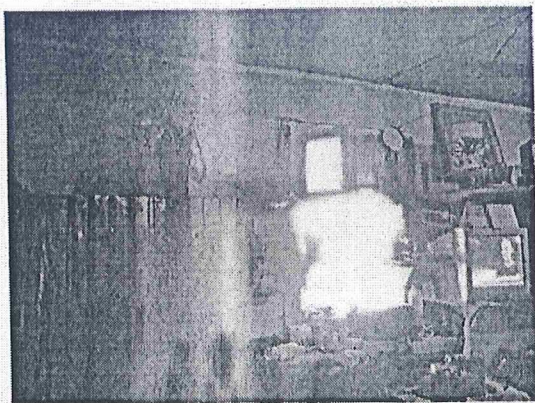
03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Ангар (літ. Г)



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

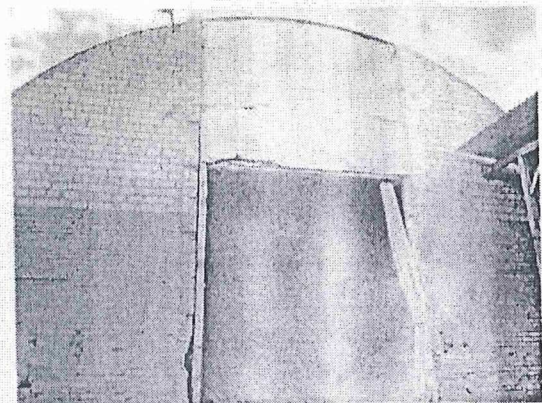
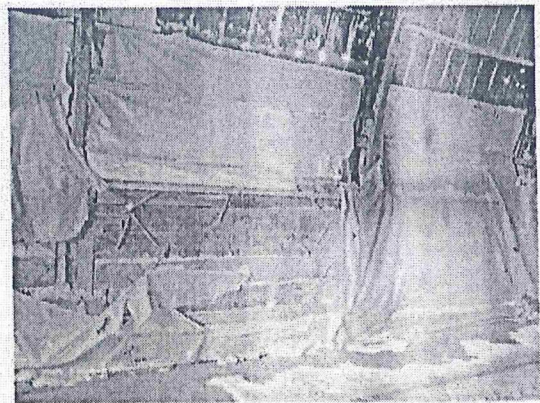
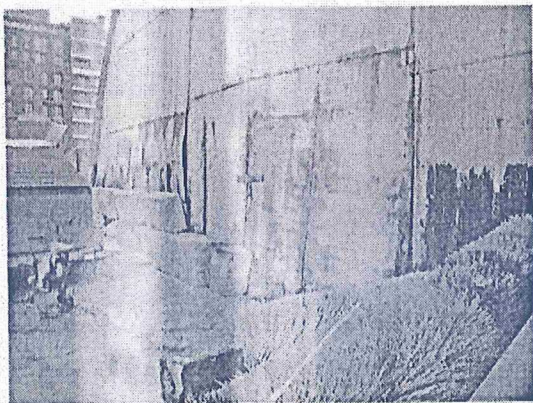
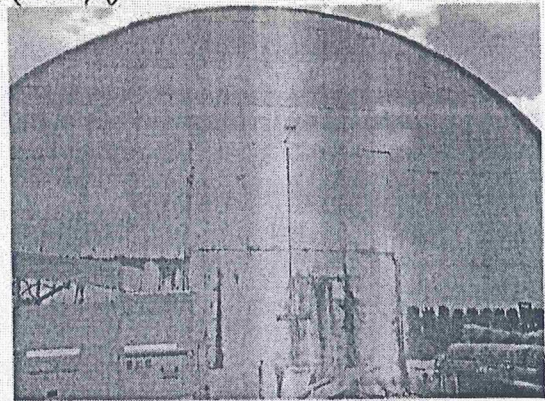
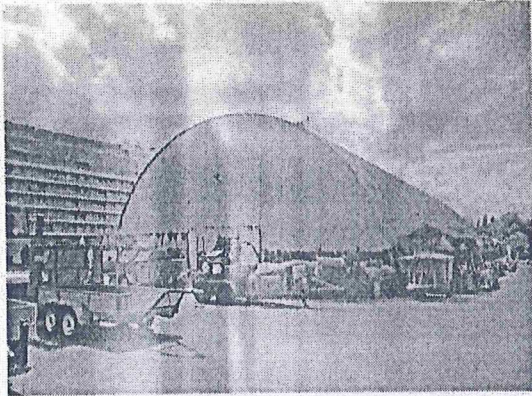
03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Целіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Ангар для солі (літ. Д)



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антопа Целіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: psenka@inet.ua

ПРАВОВСТАНОВЧІ ДОКУМЕНТИ КМДА



УКРАЇНА

**ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)**

ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ М. КИЄВА

вул. Хрещатик, 10, м. Київ, 01001, тел./факс (044) 202-61-51

Контактний центр міста Києва (044) 15 51 E-mail: gukv@gukv.gov.ua Код ЄДРПОУ 19020407

**КП «Київське інвестиційне
агентство»**

У відповідь на лист КП «Київське інвестиційне агентство» стосовно надання інформації щодо нерухомого майна на вул. Електриків, 19, 19-а, 19-к у Подільському районі Департамент комунальної власності м. Києва надає зашитувану інформацію з Єдиної інформаційної системи Департаменту.

Додаток: на 1 арк. у 1 прим.

Заступник директора

Юрій ПЛОТНИКОВ

Максим Романенко
Наталя Вільна 202-61-72



**ДОКУМЕНТ ПТС ЄПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО
КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)**

Сертифікат
58E2D08E9E00307B040000004B222800461B8600
Підписувач Плотников Юрій Анатолійович
Дійсний з 15.07.2020 по 15.07.2022

Департамент комунальної
власності м. Києва



06209-11-4387 від 12.07.2021

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Целіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: osena@inet.ua

Додаток до листа

| Код об'єкту | Назва об'єкту | Район | Назва будівлі | Номер будівлі | Категорія Площа будівлі (кв.м.) | Кількість Договірних Одиниць | Тип об'єкту | Тип Об'єкту | Балансotrимач по формі власності |
|-------------|---|-------------|---------------|---------------|---------------------------------|------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------|
| 19.02 | КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ШЛЯХОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНЕ УПРАВЛІННЯ ПО РЕМОНТУ ТА УТРИМАННЮ АВТОМОБІЛЬНИХ ШЛЯХІВ ТА СПОРУД НА НИХ ПОДІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ" | ПОДІЛЬСЬКИЙ | ЕЛЕКТРИКІВ | 19 А, К.1 | 133,7 | | ОКРЕМО СТОЯЧИЙ | МІСЬКА КОМУНАЛЬНА | |
| 19.02 | КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ШЛЯХОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНЕ УПРАВЛІННЯ ПО РЕМОНТУ ТА УТРИМАННЮ АВТОМОБІЛЬНИХ ШЛЯХІВ ТА СПОРУД НА НИХ ПОДІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ" | ПОДІЛЬСЬКИЙ | ЕЛЕКТРИКІВ | 19 А, К.2 | 523,9 | | ОКРЕМО СТОЯЧИЙ | МІСЬКА КОМУНАЛЬНА | |
| | КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ШЛЯХОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНЕ УПРАВЛІННЯ ПО РЕМОНТУ ТА УТРИМАННЮ АВТОМОБІЛЬНИХ ШЛЯХІВ ТА СПОРУД НА НИХ ПОДІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ" | ПОДІЛЬСЬКИЙ | ЕЛЕКТРИКІВ | 19 К | | | ОКРЕМО СТОЯЧИЙ | МІСЬКА КОМУНАЛЬНА | |
| 19.02 | КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ШЛЯХОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНЕ УПРАВЛІННЯ ПО РЕМОНТУ ТА УТРИМАННЮ АВТОМОБІЛЬНИХ ШЛЯХІВ ТА СПОРУД НА НИХ ПОДІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ" | ПОДІЛЬСЬКИЙ | ЕЛЕКТРИКІВ | 19 К.2 | 174,5 | | ОКРЕМО СТОЯЧИЙ | МІСЬКА КОМУНАЛЬНА | |
| 19.02 | КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ШЛЯХОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНЕ УПРАВЛІННЯ ПО РЕМОНТУ ТА УТРИМАННЮ АВТОМОБІЛЬНИХ ШЛЯХІВ ТА СПОРУД НА НИХ ПОДІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ" | ПОДІЛЬСЬКИЙ | ЕЛЕКТРИКІВ | 19 К.1 | 247,4 | | ОКРЕМО СТОЯЧИЙ | МІСЬКА КОМУНАЛЬНА | |



КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ З ПИТАНЬ МАЙНА

НАКАЗ

№ 23

"21" 02 2003 р.

м. Київ

Про закріплення основних фондів
комунальної власності територіальної
групади міста Києва

На виконання розпорядження Київської міської державної адміністрації від 19.12.2001 №2738 "Про деякі питання діяльності підприємств, що входять до складу Київського комунального об'єднання по експлуатації автомобільних шляхів та споруд на них "Київміськгідршляхміст" та з метою раціонального використання основних фондів комунальної власності територіальної групади міста Києва:

НАКАЗУЮ:

1. Закріпити на праві повного господарського відання основні фонди за:

- Комунальним підприємством "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Голосіївського району", згідно з додатком 1
- Комунальним підприємством "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Дарницького району", згідно з додатком 2.
- Комунальним підприємством "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Деснянського району", згідно з додатком 3.
- Комунальним підприємством "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Дніпровського району", згідно з додатком 4.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

- Комунальним підприємством "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Оболонського району", згідно з додатком 5.
- Комунальним підприємством "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Печерського району", згідно з додатком 6.
- Комунальним підприємством "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району", згідно з додатком 7.
- Комунальним підприємством "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Святошинського району", згідно з додатком 8.
- Комунальним підприємством "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Солом'янського району", згідно з додатком 9.
- Комунальним підприємством "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Шевченківського району", згідно з додатком 10.
- Комунальним підприємством "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них "Магістраль", згідно з додатком 11.

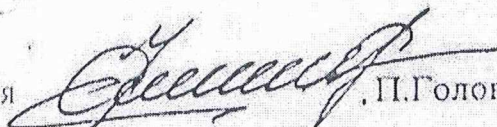
2. Керівникам підприємств:

2.1. Забезпечити контроль за збереженням та використанням за цільовим призначенням закріплених основних засобів.

2.2. Дотримуватися встановленого порядку щодо продажу, обміну, здачі в оренду, надання безоплатно в тимчасове користування або позику, списання з балансу основних засобів.

3. Контроль за виконанням цього наказу покласти на відділ майна підприємств виробничої сфери.

Начальник Головного управління

 П. Головатенко



ПЕРЕЛІК МАЙНА
що закріплюється на праві повного господарського відання за комунальним підприємством
"Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів
та споруд на них Подільського району" у м. Києві

| Найменування основних засобів та обігових коштів | Один. вим. | Інв. номер | Площа км/ тис.м2 | Первісна вартість | Залишкова вартість | Адреса |
|--|------------|------------|------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| | | | | тис.грн. | тис.грн. | |
| 1 Всього основних засобів | | | | 71927,421 | 35807,386 | |
| в т.ч. | | | | | | |
| 1 Основні засоби комунального господарства (крім об'єктів зовнішнього благоустрою) | | | | 2696,7 | 972,9 | |
| із них : | | | 13 | 145,8 | 140,6 | вул. Єлетриків, 19а |
| 1.1. Будівлі і споруди | | 1 | 1 | 0,7 | 0,3 | вул. Єлетриків, 19а |
| 1.1.1. Приміщення для водіїв | будів. | 8-13 | 8 | 0,9 | 0,5 | вул. Єлетриків, 19а |
| 1.1.2. Гаражі | будів. | 21-13 | 3 | 2,2 | 1,3 | по району |
| Побутове приміщення | будів. | 96 | 1 | 142 | 138,5 | вул. Єлетриків, 19а |
| Ангар | будів. | | | | | |
| | | | 17 | 1255,7 | 181 | |
| 1.2. Транспортні засоби | шт | | | 4,4 | 0,8 | |
| 1.2.1. Автомобіль ДЖ-2712 | шт | 25 | 1 | 10 | 2,4 | |
| 1.2.2. Автомобіль ГАЗ-1401 | шт | 5 | 1 | 22,9 | 12 | |
| 1.2.3. Автомобіль ЗІЛ-5301 | шт | 52 | | 16,6 | 7 | |
| 1.2.4. Автомобіль ГАЗ-2107 | шт | 48 | | | | |

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антоана Цесіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 е-малі: osenska@sanata.ua

| | | | | | |
|----|----------------|----|--|------|------|
| 7 | Насос С-245 | об | | 1,24 | 1,11 |
| 8 | Насос НСЦ 1 | об | | 1,28 | 1,24 |
| 9 | Насос К 160.21 | об | | 1,0 | 0,26 |
| 10 | Насос НСЦ-1,3 | об | | 3,18 | 1,01 |

Керуючий справами
начальник загального відділу

В. Харченко

В Харченко

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антопа Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ozenka@inet.ua



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ

Витяг з НАКАЗУ

21.06.2017

№ 229

Про присвоєння адреси об'єкту
нерухомості у місті Києві

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Положення про містобудівний кадастр, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року № 559, Порядку прийняття експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 461, Положення про реєстр адрес у місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради від 22 травня 2013 року № 337/9394, та враховуючи звернення комунального підприємства «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва», з метою впорядкування присвоєння поштових адрес об'єктам нерухомості у місті Києві:

НАКАЗУЮ:

1. Присвоїти об'єкту нерухомого майна комунального підприємства «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва» (комплексу нежитлових будівель розташованих на вул. Електриків, 19-А у Подільському районі м. Києва) відповідно до наказу Головного управління з питань майна від 21.02.2002 № 21 «Про закріплення основних фондів комунальної власності територіальної громади міста Києва», поштову адресу: вул. Електриків, 19-К у Подільському районі м. Києва.

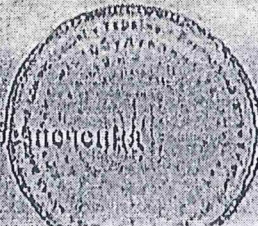
Директор

О. Свистун

Згідно з оригіналом

Начальник відділу правового забезпечення

В. Солоніс





КИЇВСЬКИЙ МІСЬКИЙ ГОЛОВА

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

19.06.2023

№ 512

Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі»

Відповідно до Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189, підпункту 2.3 пункту 2 рішення Київської міської ради від 14 липня 2022 року № 4884/4925 «Про тимчасову структуру секретаріату Київської міської ради на період дії воєнного стану в Україні» та рішення постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22 жовтня 2007 року № 1403 (протокол від 29 вересня 2021 року № 145/2021), з метою підвищення ефективності залучення інвесторів:

1. Затвердити перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, що додається.

2. Визначити комунальне підприємство «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» замовником реалізації проекту щодо об'єкта, зазначеного в переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

3. Визначити комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення

019609

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

інвестиційного конкурсу із залучення інвестора за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

4. Комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» вжити всіх необхідних заходів, пов'язаних з виконанням функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження, в тому числі:

4.1. Спільно з комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єктів на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району».

4.2. Спільно з комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» в порядку, встановленому законодавством України, забезпечити проведення незалежної оцінки об'єктів на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району», та рецензування звіту про таку оцінку.

4.3. Надати в установленому порядку документи (матеріали), підготовлені відповідно до підпунктів 4.1 та 4.2 цього пункту, до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для підготовки проєкту рішення Київської міської ради, передбаченого пунктом 6 цього розпорядження.

5. Комунальному підприємству «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» вирішити земельно-правові питання в установленому порядку з урахуванням проєктних рішень детального плану території в межах вулиць Електриків, Набережно-Рибальської дороги у Подільському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 29 вересня 2016 року № 96/1100.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Ангела Целіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

6. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Департаменту транспортної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на основі наданих комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» документів (матеріалів) забезпечити підготовку проєкту рішення Київської міської ради про надання згоди на знесення об'єктів на вул. Електриків, 19-к, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району», та винесення його на розгляд Київської міської ради в установленому порядку.

7. Комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство»:

7.1. Розробити орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

7.2. Погодити в установленому порядку орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції та/або отримати висновки за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження, з Департаментом комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом транспортної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Подільською районною в місті Києві державною адміністрацією та комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району».

7.3. Надати до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для підготовки умов конкурсу орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції та пропозиції до умов конкурсу, погоджені із замовником будівництва, які, крім іншого, мають передбачати обов'язкове положення щодо виділення комунальному підприємству «Шляхово-

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ucenka@inet.ua

експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» земельної ділянки у Подільському районі міста Києва відповідно до наданих цим підприємством технічних вимог для будівництва за рахунок переможця інвестиційного конкурсу об'єктів виробничих потужностей підприємства.

8. Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту транспортної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Подільській районній в місті Києві державній адміністрації та комунальному підприємству «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» запитати комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київський інвестиційне агентство» надавати в установленому порядку необхідні висновки, погодження та матеріали для підготовки орієнтовних техніко-економічних показників за об'єктами, визначеними у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

9. Інвестиційно-дочірній конкурсній комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва в установленому порядку провести інвестиційний конкурс за умови прийняття Київською міською радою рішення, передбаченого пунктом 6 цього розпорядження.

10. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на наступників голови Київської міської державної адміністрації згідно з розкладом обов'язків.

Голова

Віталій ПИЧКО

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

01057, м. Київ, вул. Антона Целіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@sanata.ua

ЗАТВЕРДЖЕНО
Розпорядження Київського
міського голови
від 19 червня 2023 року № 512

Перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій

Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі

Виконувач обов'язків директора
Департаменту економіки та
інвестицій міста Києва

Владислав ПАНЧЕНКО

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

ТЕХНІЧНІ ПАСПОРТИ НА БУДІВЛІ І СПОРУДИ

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРОЕКТТЕХСЕРВІСГРУП"

01133, Україна, м. Київ, бульвар Лесі Українки, будинок 26-Б, ІВАН
UA373122480000026006036006814 в Банк ПАТ "КОМІНВЕСТБАНК",
МФО 312248, ЄДРПОУ 41515578, ІПН 415155726560

Вих. № 081/20

Від " 16 " 04 2020 року

За місцем вимоги

ДОВІДКА ПРО ПОКАЗНИКИ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

ТОВ "ПРОЕКТТЕХСЕРВІСГРУП" повідомляє, що відповідно до проведеної технічної інвентаризації від 07.04.2020 року нежилі будівлі літ."А", "Б", "В", "Г", "Д", споруди літ."І", "ІІ", "ІІІ" що розташовані за адресою м. Київ, вулиця Електриків, буд.19-К, є окремо розташованими будівлями та спорудами з наступними показниками:

загальна площа літ."А"-174,5кв.м.
загальна площа літ."Б"-91,9кв.м.
загальна площа літ."В"-133,7кв.м.
загальна площа літ."Г"-247,4кв.м.
загальна площа літ."Д"-523,9кв.м.
загальна площа літ."І"- 15.9кв.м.
загальна площа літ."ІІ"- 87.2кв.м.
загальна площа літ."ІІІ"-20.1кв.м.

Перепланувань та нових забудов здійснено не було.

Директор



Ясенко В.В.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Додаток 10

ТОВ " ПРОЕКТТЕХСЕРВІСГРУП "

бульвар Лесі Українки, буд. 26-Б, тел.+380679667060, prtkiev@gmail.com

(найменування суб'єкта господарювання, місцезнаходження, код за ЄДРПОУ, контактна інформація (телефон, e-mail))

Інвентаризаційна справа № 00633

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на виробничий будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами

вулиця (провулок, площа) Електриків, № 19-К

місто (селище, село) Київ

район Подільський

область _____

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

КП "ШЛЯХОВО-ЕКСПЛУАТАЦІЙНЕ УПРАВЛІННЯ ПО
РЕМОНТУ ТА УТРИМАННЮ АВТОМОБІЛЬНИХ ШЛЯХІВ
ТА СПОРУД НА НИХ ПОДІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ"

Паспорт виготовлено станом на " 07 " 04 2020 р.

Керівник суб'єкта господарювання

Виконав

Перевірив



Примітка. Дані технічного паспорта актуальні протягом одного року з дати проведення технічної інвентаризації.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

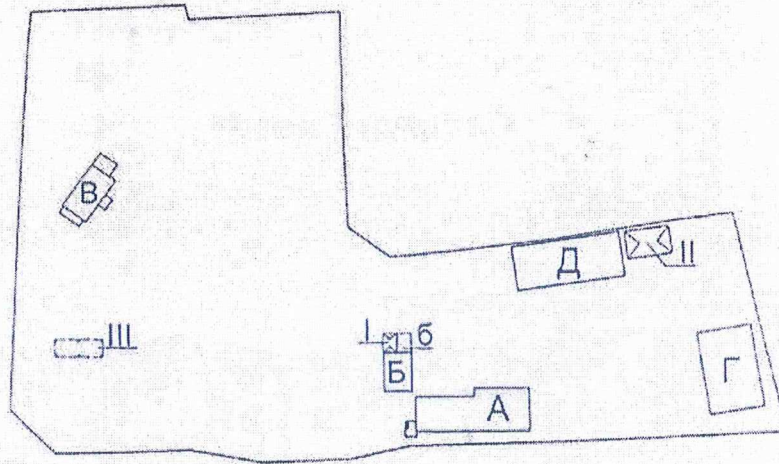
СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

вулиця (пробулок, площа) Електриків, № 19-К

місто (селище, село) Київ

район Подільський, область

Масштаб 1:500



вул. Електриків



ЕКСПЛІКАЦІЯ до схеми розташування будівель та споруд

| Літера або номер за планом | Назва будівель та споруд | Площа земельної ділянки (м ²), у тому числі | | | | | Примітки |
|----------------------------|---|---|----------------------|-----------------------|---|------------|----------|
| | | загальна площа | усього під забудовою | під основною будівлею | під господарськими, допоміжними будівлями і спорудами | під двором | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| A | приміщення для водія | | | | | | |
| B | комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) | | | | | | |
| B | приміщення для водія | | | | | | |
| Г | ангар | | | | | | |
| Д | ангар для солі | | | | | | |
| I, II | навію | | | | | | |
| III | зв'язок для заповнення поливомийних машин водою | | | | | | |

Звіт про оцінку нежитлових будівель і споруд, розташованих за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-К

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

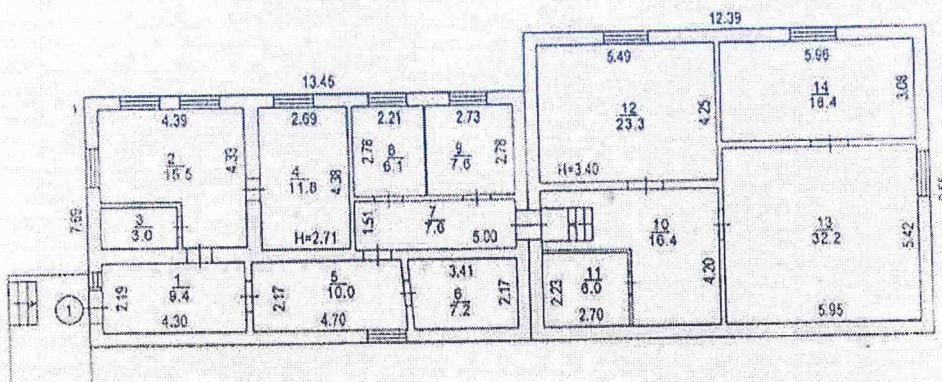
ПЛАН виробничого будинку

приміщення для водіїв _____, літера "А"
(призначення)

вулиця (проектна площа) Електриків № 19-К
місто (селище, село) Київ
район Подільський, область _____

Масштаб 1:200

Поверх I літер "А"



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ozenka@inet.ua

ЕКСПЛІКАЦІЯ приміщень виробничого будинку приміщення для водіїв

літера " А "

Вид (провулок, площа) Електриків № 19-К
 вул (селище, село) Київ
 район Подільський область

| № | Повверх | Номери відокремлених груп приміщень | Номери приміщень | Призначення приміщень | Загальна площа приміщень, відрахована за формулами розрахунку площ (м2) | Площа (м2) | | | | Примітка |
|---|---------|-------------------------------------|------------------|-----------------------|---|-------------------|----------------------|----------------------------------|---|----------|
| | | | | | | житлова (основна) | допоміжна (підсобна) | літніх, неопалювальних приміщень | Площа приміщень загального користування | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| | 1 | 1 | 1 | коридор | 9,4 | | 9,4 | | | |
| | | | 2 | основне | 15,5 | 15,5 | | | | |
| | | | 3 | підсобне | 3,0 | | 3,0 | | | |
| | | | 4 | основне | 11,8 | 11,8 | | | | |
| | | | 5 | коридор | 10,0 | | 10,0 | | | |
| | | | 6 | підсобне | 7,2 | | 7,2 | | | |
| | | | 7 | коридор | 7,6 | | 7,6 | | | |
| | | | 8 | основне | 6,1 | 6,1 | | | | |
| | | | 9 | основне | 7,6 | | 7,6 | | | |
| | | | 10 | основне | 16,4 | | 16,4 | | | |
| | | | 11 | основне | 6,0 | | 6,0 | | | |
| | | | 12 | основне | 23,3 | | 23,3 | | | |
| | | | 13 | основне | 32,2 | | 32,2 | | | |
| | | | 14 | основне | 18,4 | | 18,4 | | | |
| | | | | Всього по літ. "А": | 174,5 | 137,3 | 37,2 | | | |
| | | | | " 07 " 04 2020 року | | | | | | |



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ozenka@inet.ua

ПЛАН

виробничого будинку

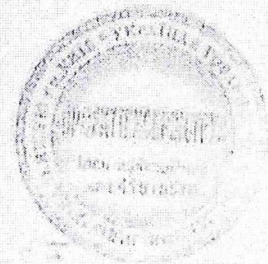
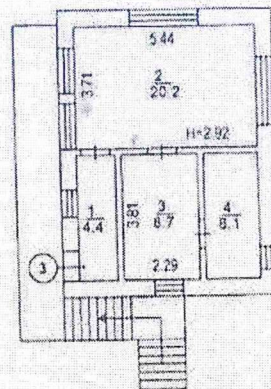
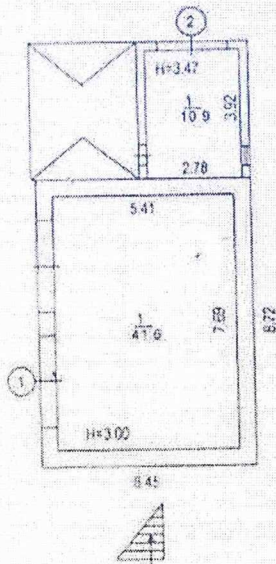
комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) , літера "Б"
(призначення)

вулиця (проектна площа) Електриків № 19-К
місто (селище, село) Київ
район Подільський , область _____

Масштаб 1:200

Поверх I літер "Б"

Поверх II літер "Б"



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: oценка@inet.ua

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень виробничого будинку

комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська)

літера " Б "

вулиця (провулок, площа)

Електриків

№ 19-К

місто (селище, село)

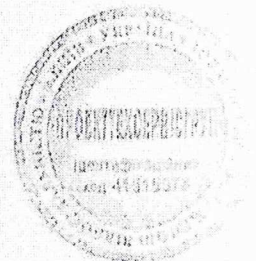
Київ

район

Подільський

область

| Літера | Поверх | Номери відокремлених груп приміщень | Номери приміщень | Призначення приміщень | Загальна площа приміщень, підрахована за формулами розрахунку площ (м2) | Площа (м2) | | | | Примітка |
|--------|--------|-------------------------------------|------------------|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|----------------------------------|--|----------|
| | | | | | | житлова (основна) | дитяча (підсобна) | літніх, неопалювальних приміщень | Площа приміщень загальної користування | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Б | I | 1 | 1 | основне | 41,6 | 41,6 | | | | |
| | | | | Всього по групі приміщень № 1 : | 41,6 | 41,6 | | | | |
| | | 2 | 1 | основне | 10,9 | 10,9 | | | | |
| | | | | Всього по групі приміщень № 2 : | 10,9 | 10,9 | | | | |
| | | | | Всього по 1-му поверху літ."Б": | 52,5 | 52,5 | | | | |
| | II | 2 | 1 | коридор | 4,4 | | 4,4 | | | |
| | | | 2 | основне | 20,2 | 20,2 | | | | |
| | | | 3 | підсобна | 8,7 | | 8,7 | | | |
| | | | 4 | санвузол | 6,1 | | 6,1 | | | |
| | | | | Всього по 2-му поверху літ."Б": | 39,4 | 20,2 | 19,2 | | | |
| | | | | Всього по літ."Б": | 91,9 | 72,7 | 19,2 | | | |
| | | | | " 32 " 04 2020 року | | | | | | |



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

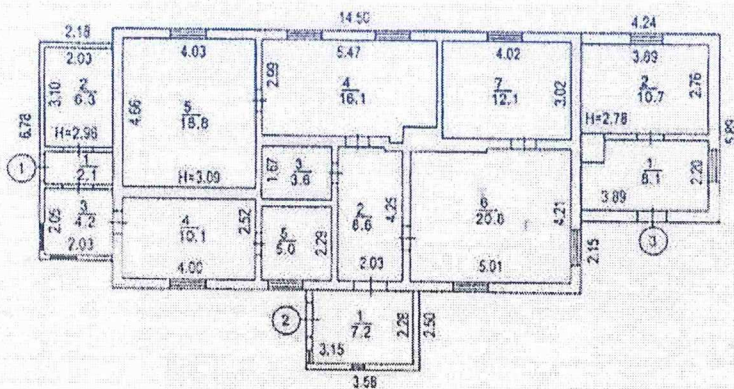
ПЛАН виробничого будинку

приміщення для водіїв - літера "В"
(призначення)

вулиця (проб., площа) Електриків № 19-К
місто (селище, село) Київ
район Подільський, область _____

Масштаб 1:200

Поверх I літер "В"



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

ЕКСПЛІКАЦІЯ приміщень виробничого будинку приміщення для водіїв

літера " В "

будинок (провулок, площа) „Електриків“ № 19-К
місто (селище, село) Київ
район Подільський область Київська

| № | Посадк. | Номери окремих груп приміщень | Номери приміщень | Призначення приміщень | Загальна площа приміщень, підрахована за формулами розрахунку площі (м2) | Площа (м2) | | | | Примітка | |
|--|---------|-------------------------------|--|-----------------------|--|-------------------|----------------------|----------------------------------|---|----------|--|
| | | | | | | житлова (основна) | допоміжна (підсобна) | літніх, неопалювальних приміщень | Площа приміщень загального користування | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| В | | 1 | 1 | тамбур | 2,1 | | 2,1 | | | | |
| | | | 2 | підсобне | 6,3 | | 6,3 | | | | |
| | | | 3 | коридор | 4,2 | | 4,2 | | | | |
| | | | 4 | основне | 10,1 | 10,1 | | | | | |
| | | | 5 | підсобне | 5,0 | | 5,0 | | | | |
| Всього по групі приміщень № 1 : | | | | | 27,7 | 10,1 | 17,6 | | | | |
| | | 2 | 1 | тамбур | 7,2 | | 7,2 | | | | |
| | | | 2 | коридор | 8,6 | | 8,6 | | | | |
| | | | 3 | підсобне | 3,6 | | 3,6 | | | | |
| | | | 4 | основне | 16,1 | 16,1 | | | | | |
| | | | 5 | основне | 18,8 | 18,8 | | | | | |
| | | | 6 | основне | 20,8 | 20,8 | | | | | |
| | | | 7 | основна | 12,1 | 12,1 | | | | | |
| Всього по групі приміщень № 2 : | | | | | 87,2 | 67,8 | 19,4 | | | | |
| | | 3 | 1 | основне | 8,1 | 8,1 | | | | | |
| | | | 2 | основне | 10,7 | 10,7 | | | | | |
| | | | Всього по групі приміщень № 3 : | | | | | 18,8 | 18,8 | | |
| Всього по літ. "В": | | | | | 133,7 | 96,7 | 37,0 | | | | |
| " 07 " 04 2020 року | | | | | | | | | | | |



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

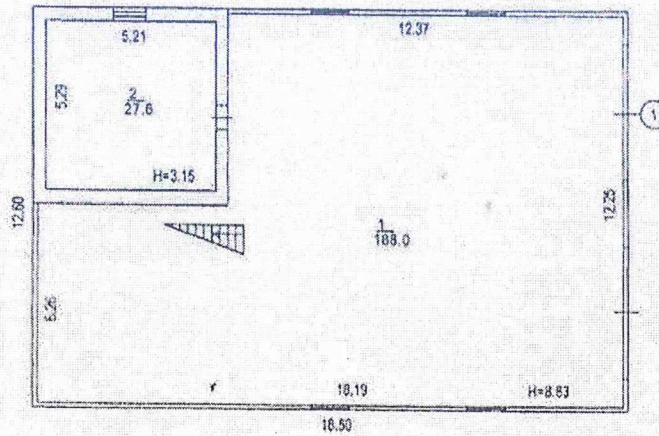
ПЛАН виробничого будинку

ангар , літера "Г"
(призначення)

вулиця (пров. ялоща) Електриків № 19-К
місто (селище, село) Київ
район Подільський , область _____

Масштаб 1:200

Поверх I літер "Г"



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

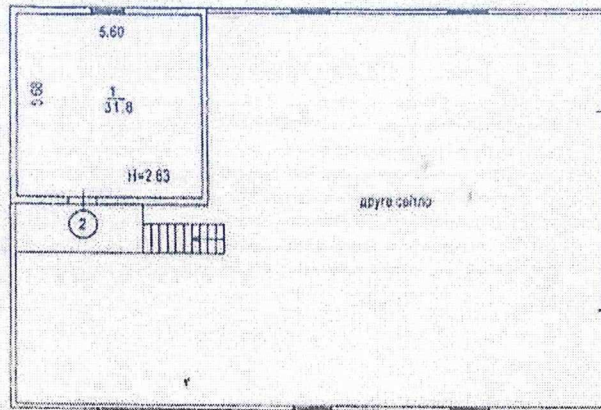
03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

ПЛАН виробничого будинку

ангар, літера "Г"
(призначення)
вулиця (проб., площа) Електриків № 19-К
місто (селище, село) Київ
район Подільський, область

Масштаб 1:200

Поверх II літер "Г"



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антопа Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень виробничого будинку

ангар

літера

"Г"

вулиця(провулок, площа)

(призначення)

Електриків

№

19-К

місто (селище, село)

Київ

район

Подільський

область

| Літера | Поверх | Номери відокремлених груп приміщень | Номери приміщень | Призначення приміщень | Загальна площа приміщень, підрахована за формулами розрахунку площ (м2) | Площа (м2) | | | | Примітки |
|--------|--------|-------------------------------------|------------------|--|---|-------------------|----------------------|----------------------------------|---|----------|
| | | | | | | житлова (основна) | допоміжна (підсобна) | літніх, неопалювальних приміщень | Площа приміщень загального користування | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Г | I | 1 | 1 | основне | 188,0 | 188,0 | | | | |
| | | | 2 | основне | 27,6 | 27,6 | | | | |
| | | | | Всього по 1-му поверху літ."Г": | 215,6 | 215,6 | | | | |
| | II | 2 | 1 | основне | 31,8 | 31,8 | | | | |
| | | | | Всього по 2-му поверху літ."Г": | 31,8 | 31,8 | | | | |
| | | | | Всього по літ."Г": | 247,4 | 247,4 | | | | |
| | | | | " 07 " 04 2020 року | | | | | | |



ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ozenka@inet.ua

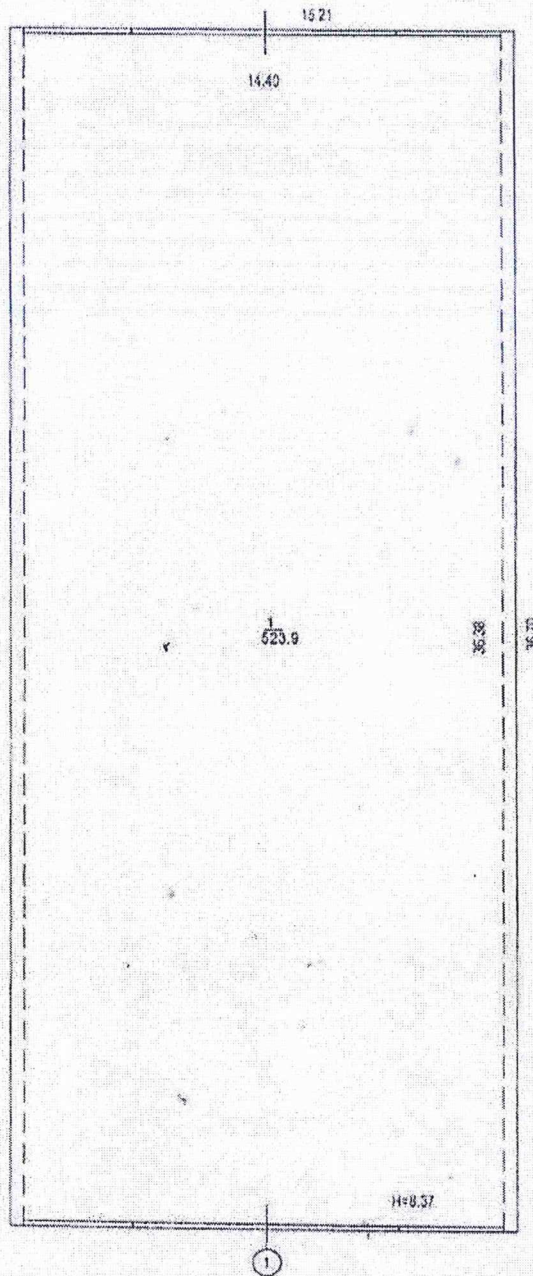
ПЛАН виробничого будинку

ангар для солі _____ літера "Д"
(призначення)

вулиця (проект, площа) Електриків № 19-К
місто (селище, село) Київ
район Подільський, область _____

Масштаб 1:200

Поверх I літер "Д"



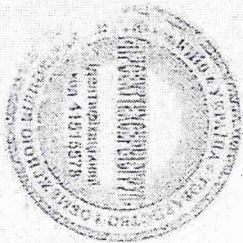
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедика, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocsenka@sanata.com.ua

ХАРАКТЕРИСТИКА
виробничого будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами

| Літера | Назва будівель та споруд | № об'єкту землевпорядкування | Базові конструктивні елементи | | | | | | Інженерне обладнання | | | | | | | | площа основи (забудова) (м2) | Об'єм (м3) |
|--------|---|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------|-------------|------------|-------|----------------------|------------|-----------|------------|------|----------|--------------|------------|------------------------------|------------|
| | | | Фундамент | стіни | покрівля | поверхність | підлога | сходи | електрика | водогрійка | санітарія | газопровід | ліфт | опалення | вид опалення | висота (м) | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| A | приміщення для водів | н/в | з/бетон | цегла, металопрофіль, утеплювач | шифер | підшивні | цем.стяжка | - | так | так | так | ні | ні | ні | місц | 3,64/3,00 | 221,8 | 730* |
| Б | комплекс по загрузці люксо-сольної суміші (диспетчерська) | н/в | з/бетон | цегла | шифер | підшивні | цем.стяжка | метал | так | так | так | ні | ні | ні | місц | 6,50 | 56,2 | 365 |
| б | прибудова | н/в | з/бетон | шлакоблок | метал | підшивні | бетон | - | так | ні | ні | ні | ні | ні | місц | 3,60 | 14,5 | 52 |
| В | приміщення для водів | н/в | з/бетон | цегла дерево | шифер | підшивні | цем.стяжка | - | так | ні | ні | ні | ні | ні | місц | 3,30/3,00 | 165,3 | 538* |
| Г | Ангар | н/в | з/бетон | шлакоблок метал | метал | - | бетон | метал | так | ні | ні | ні | ні | ні | місц | 9,00 | 233,1 | 2.098 |
| Д | Ангар для солі | н/в | бет.блочки | цегла металопрофіль | метал | - | бетон | - | так | ні | ні | ні | ні | ні | ні | 8,50 | 558,2 | 4.745 |
| I | навіс | н/в | з/бетон | мет.ст. | метал | - | бетон | - | ні | ні | ні | ні | ні | ні | ні | 3,60 | 15,9 | 57 |
| II | навіс | н/в | з/бетон | мет.ст. | метал | - | бетон | - | ні | ні | ні | ні | ні | ні | ні | 4,85 | 87,2 | 423 |
| III | комплекс для заправки поливомийних машин водою | н/в | мет.ст. | мет.ст. | - | - | асфальт | - | ні | ні | ні | ні | ні | ні | ні | | 20,1 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | * складна кубатура | |

" 07 " 04 2020 року



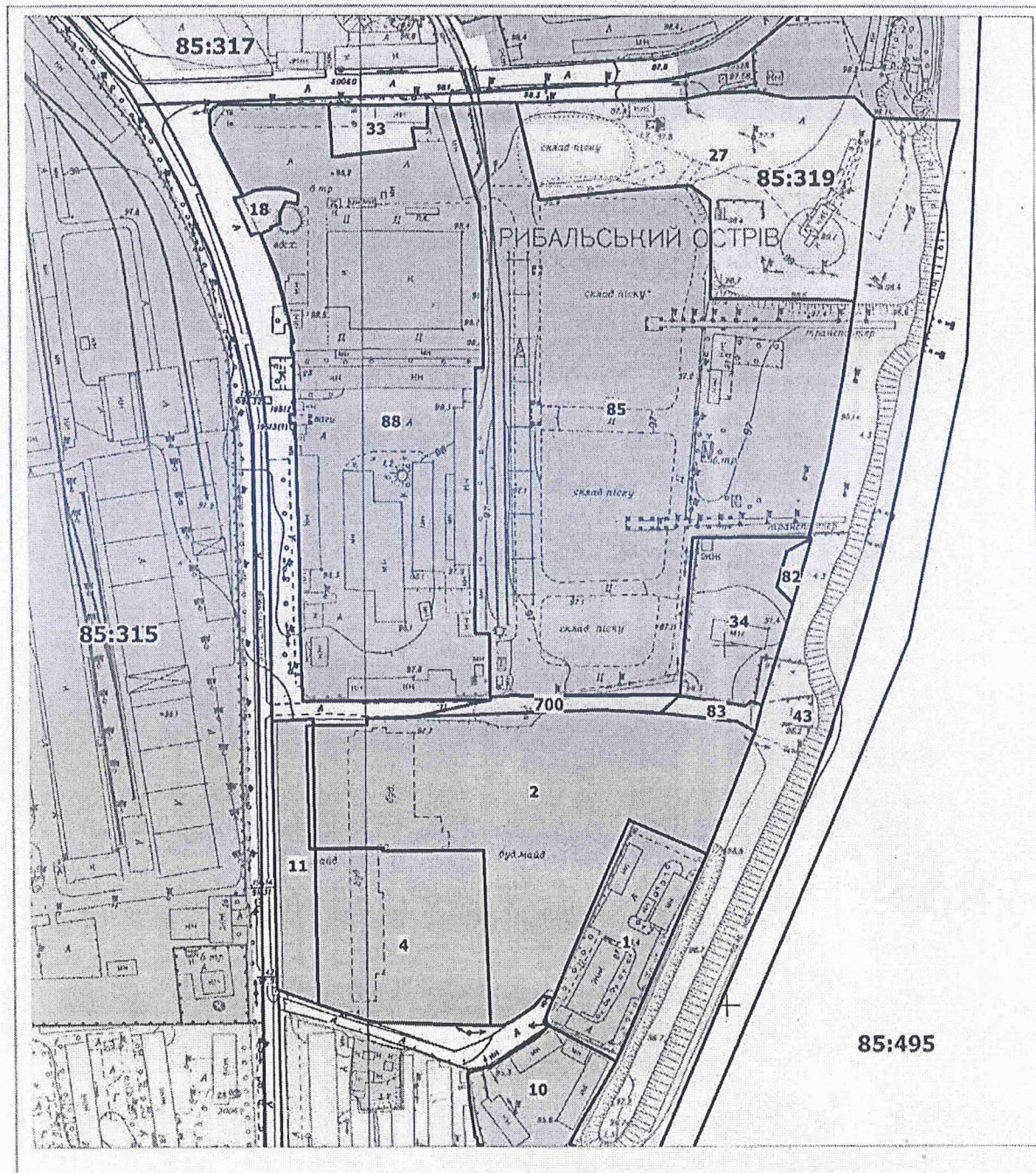
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

ДАНІ З ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

РОБОЧІ МАТЕРІАЛИ

дані міського земельного кадастру від 29.06.2021



Масштаб 1:3500

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

ФРАГМЕНТ АЕРОФОТОЗІЙМКИ



Матеріали аерофотозйомки 2019 року
виготовлено за даними міського земельного кадастру

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

БУХГАЛТЕРСЬКІ ДОВІДКИ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ



№ 01601 м. Київ, вул. Хрещатик, 32-а

т. (044) 202-79-87 279-11-69

№ 483 від 17.08 2015 р



ДОВІДКА № Ю-05892/2015

про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки
(Код ділянки 85:319:027)

за результатами розрахунку у відповідності до рішення Київської міської ради від 03.07.2014 №23/23
"Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва"

видано: Комунальному підприємству "Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них "Подільського району"

Місце розташування: м. Київ, р-н Подільський, вул. Електриків, 19а

Функціональне використання:

землі транспорту, зв'язку

Згідно з заявою вих. №819 від 17.07.2015 орендарі будівель та споруд міської

| Показники | Підстава | Значення |
|--|---|-------------------|
| Площа земельної ділянки | Технічний звіт про встановлення зовнішніх меж землекористувачів | 15174,67 кв.м |
| Економіко-планувальна зона | Рішення Київської міської Ради від 03.07.2014 №23/23 "Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва" | тип №1 |
| Базова вартість 1 кв.м. землі | Рішення Київської міської Ради від 03.07.2014 №23/23 "Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва" | 1359,19 грн./кв.м |
| Коефіцієнт на функціональне використання землі | Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (Зареєстр. в Мін. юстиції України 3.04.2006 за №388/12262) | 1,00 |
| Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони | Рішення Київської міської Ради від 03.07.2014 №23/23 "Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва" | 1,11 |
| | - в зоні магістралей підвищеного містоформуючого значення | 1,08 |
| | - в зоні історичного ландшафту, що охороняється | 0,93 |
| Узагальнюючий локальний коефіцієнт | 1,11 x 1,08 x 0,93 | 1,11 |
| Коефіцієнт індексації грошової оцінки | Податковий кодекс України, ст.289. Лист Держземагентства від 14.01.2015 №6-28-0 22-215/2-15 | 1,249 |
| Нормативна грошова оцінка земельної ділянки | 15174,67 x 1359,19 x 1,00 x 1,11 x 1,249 | 2879163,82 грн |

Заступник начальника управління -
начальник відділу грошової оцінки
управління обрешди Землі та міського
земельного кадастру



Handwritten signature

Гричук І.А.

Єдиному з державною фірмою "Кваліфі" (немає)

Держземагентство (немає)

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua



Україна, 04080, м. Київ, вул. Кирилівська, 15 тел. (044)359-18-01 e-mail: sheupodol@ukr.net

В.о. Генерального директора
КП «Київське інвестиційне агентство»
Богдану ЧОРНОМУ

На Ваш лист від 08.08.2023р. №050/30-436 надаємо довідку балансової вартості нерухомого майна комунальної власності територіальної громади міста Києва, яке обліковуються на балансі комунального підприємства «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-к, станом на 31.07.2023 року.

| № п/п | Назва | Площа, кв.м. | Інвентарний номер | Рік введення в експлуатацію | Первісна вартість на 31.07.2023 грн.коп. | Знос на 31.07.2023 грн.коп. | Залишкова вартість на 31.07.2023р. грн.коп. |
|-------|--|--------------|-------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|---|
| 1 | Приміщення для водіїв | 174,5 | 1 | 1952 | 71 300,00 | 71 300,00 | 0,0 |
| 2 | Комплексе по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) | 91,9 | 8 | 1984 | 41 705,00 | 41 705,00 | 0,00 |
| 3 | Ангар для солі | 523,9 | 96 | 2000 | 383 047,00 | 323 845,02 | 59 201,98 |
| 4 | Ангар | 247,4 | 136 | 2003 | 103 390,33 | 62 645,68 | 40 744,65 |
| 5 | Приміщення для водіїв | 133,7 | 17 | 2005 | 93 779,15 | 40 604,76 | 53 174,39 |
| 6 | Бензоколонка | | 32,33 | 2000 | 4 785,00 | 4 785,00 | 0,00 |
| 7 | Комплект шлагбаума | | 410 | 2019 | 19 140,00 | 8 573,34 | 10 566,66 |
| 8 | Резервуар V10 куб.м. одностінний | | 433 | 2023 | 99 000,00 | 825,00 | 98 175,00 |
| 9 | Естакада | | 49 | 2002 | 7 568,61 | 6 500,69 | 1 067,92 |
| 10 | Автоматичні ворота | | 290 | 2013 | 24 509,52 | 24 509,52 | 0,00 |
| 11 | Електропривід для відкатних воріт | | 354 | 2015 | 9 270,00 | 9 270,00 | 0,00 |

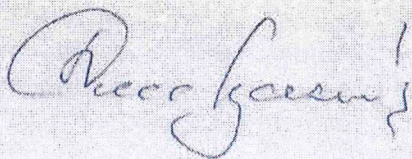
Звіт про оцінку нежитлових будівель і споруд, розташованих за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-К

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: oценка@inet.ua

| | | | | | | | |
|----|--|--|-----|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 12 | Шлагбаум WIL 24, Logo 8213CA | | 284 | 2012 | 5915,00 | 5915,00 | 0,00 |
| 13 | Установка для приготування рідких реагентів MMS 8.0 | | 413 | 2020 | 507 500,00 | 177 625,14 | 329 874,86 |
| 14 | Циркуляційний насос Victoria Plus Silent 34,0 м3/х, ЗНР 2,20 kW 230/400V III | | 432 | 2023 | 28 339,17 | 2 361,60 | 25 977,57 |
| 15 | Очисні споруди | | 15 | 2009 | 1 216 124,30 | 393 626,44 | 822 497,86 |
| 16 | Електропостачання очисних споруд | | 17 | 2009 | 13 995,80 | 4 669,21 | 9 326,59 |
| | ВСЬОГО | | | | 2 629 368,88 | 1 178 761,40 | 1 450 607,48 |

Начальник



Олег ХМАРСЬКИЙ

Головний бухгалтер



Оксана РОМАНКО

Оксана Романко 359-18-03

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@lnet.ua

ДАНІ ЗІ ЗБІРНИКІВ УКРУПНЕНИХ ПОКАЗНИКІВ ВІДНОВНОЇ ВАРТОСТІ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

Приміщення для водіїв (літ. А)

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-18-i-18pd-zdanija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narod

Таблица 43. Бытовые помещения 1 — 2 — этажные

Характеристика зданий

Фундаменты железобетонные, бетонные, бутовые и бутобетонные. Стены каменные облицованные, из всех видов кирпича и легких камней. Перекрытия деревянные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные.

Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и слаботочные устройства.

Группа капитальности III.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 43

| Территориальный пояс | Объем зданий в куб. м до | | | |
|-------------------------|--------------------------|------|------|------|
| | 300 | 2000 | 3000 | 5000 |
| | а | б | в | г |
| 1 | 35,1 | 19,7 | 18,5 | 16,3 |
| 2 | 38,9 | 20,7 | 19,4 | 17,1 |
| 3 | 39,8 | 21,7 | 20,4 | 17,9 |
| 4 | 40,4 | 22,7 | 21,3 | 18,7 |
| 5 | 43,9 | 24,6 | 23,1 | 20,4 |
| 6 | 63,0 | 35,6 | 33,3 | 29,3 |
| 7 | 70,0 | 39,4 | 37,0 | 32,8 |
| 8 | 74,0 | 41,4 | 39,9 | 34,2 |
| 9 | 95,0 | 53,2 | 50,0 | 44,0 |

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 43)

| Конструктивные элементы | а, б | в, г |
|--|------|------|
| Фундаменты | 5 | 5 |
| Стены и перегородки | 2 | 25 |
| Перекрытия и покрытия | 16 | 18 |
| Кровли | 4 | 4 |
| Полы | 9 | 8 |
| Проемы | 10 | 13 |
| Отделочные работы | 9 | 5 |
| Внутренние сантехнические, электротехнические и слаботочные устройства | 22 | 22 |
| Прочие работы | 2 | 3 |
| Итого | 100 | 100 |

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) (літ. Б)

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-18-i-18pd-zdanija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narod

Таблица 62. Караульные помещения 1 — 2 — этажные

Характеристика зданий

Фундаменты бутовые, бутобетонные, бетонные. Стены кирпичные и деревянные. Перекрытия деревянные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные. Полы дощатые.

Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация и электроосвещение.

Группа капитальности III.

Восстановительная стоимость 1 куб. м зданий в руб.

Таблица 62

| Территориальные поля | Объем зданий в куб. м до | | |
|-------------------------|--------------------------|------|------|
| | 300 | 500 | 1000 |
| | а | б | в |
| 1 | 26,7 | 21,7 | 19,2 |
| 2 | 28,0 | 22,8 | 20,2 |
| 3 | 29,4 | 23,9 | 21,1 |
| 4 | 30,7 | 25,0 | 22,1 |
| 5 | 33,4 | 27,1 | 24,0 |
| 6 | 48,1 | 39,1 | 34,6 |
| 7 | 53,4 | 43,4 | 38,4 |
| 8 | 56,3 | 45,8 | 40,6 |
| 9 | 72,1 | 63,8 | 61,8 |

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 62)

| Конструктивные элементы | а | б | в |
|---|-----|-----|-----|
| Фундаменты | 16 | 12 | 11 |
| Стены и перегородки | 40 | 36 | 39 |
| Перекрытия | 5 | 7 | 8 |
| Крыши | 7 | 8 | 8 |
| Полы | 7 | 10 | 12 |
| Проемы | 8 | 8 | 9 |
| Отделочные работы | 6 | 7 | 7 |
| Внутренние сантехнические и электротехнические работы | 8 | 8 | 11 |
| Прочие работы | 4 | 4 | 6 |
| Итого | 100 | 100 | 100 |

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inct.ua

Приміщення для водіїв (літ. В)

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-18-i-18pd-zdanija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodni

Таблица 25. Материальные склады без рамп

Характеристика зданий

Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия и покрытия деревянные. Кровля рулонная. Полы асфальтовые и дощатые. Здания оборудованы электроосвещением.

Группа капитальности III.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 25

| Территориальный полюс | Объем зданий в куб. м до | | | |
|--------------------------|--------------------------|------|------|------|
| | 1000 | 2000 | 3000 | 5000 |
| | а | б | в | г |
| 1 | 13,4 | 12,9 | 11,0 | 9,3 |
| 2 | 14,1 | 13,5 | 11,6 | 9,8 |
| 3 | 14,7 | 14,2 | 12,1 | 10,2 |
| 4 | 15,4 | 14,8 | 12,7 | 12,9 |
| 5 | 16,8 | 16,1 | 13,8 | 11,0 |
| 6 | 24,1 | 23,2 | 19,8 | 16,7 |
| 7 | 28,8 | 28,8 | 22,0 | 18,6 |
| 8 | 28,1 | 27,1 | 23,1 | 19,5 |
| 9 | 36,2 | 34,8 | 29,7 | 25,1 |

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 25)

| Конструктивные элементы | а | б | в | г |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| Фундаменты | 14 | 12 | 10 | 10 |
| Стены, перегородки и колонны | 36 | 34 | 32 | 28 |
| Покрытия и перекрытия | 17 | 16 | 24 | 26 |
| Кровля | 5 | 6 | 8 | 8 |
| Полы | 12 | 12 | 13 | 16 |
| Проемы | 9 | 10 | 9 | 9 |
| Отделочные работы | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Электротехнические работы | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Прочие работы | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Итого | 100 | 100 | 100 | 100 |

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Целіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: oценка@inet.ua

Ангар (літ. Г)

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-18-i-18pd-zdaniya-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodi

Таблица 24. Материальные склады без рамп

Характеристика зданий

Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные и панельные. Покрытия и перекрытия железобетонные. Полы асфальтовые. Кровля рулонная. Здания оборудованы электроосвещением.

Группа капитальности II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 24

| Территориальный пояс | Объем зданий в куб. м | | | | | |
|----------------------|-----------------------|---------|---------|---------|---------|------------|
| | до 500 | до 1000 | до 2000 | до 3000 | до 5000 | свыше 5000 |
| | а | б | в | г | д | е |
| 1 | 21,3 | 18,0 | 17,8 | 14,2 | 12,5 | 11,8 |
| 2 | 22,4 | 18,9 | 18,5 | 14,9 | 13,1 | 11,8 |
| 3 | 23,4 | 19,8 | 19,4 | 15,6 | 13,8 | 12,1 |
| 4 | 24,5 | 20,7 | 20,2 | 16,3 | 14,4 | 12,7 |
| 5 | 25,6 | 22,5 | 22,0 | 17,8 | 16,6 | 13,8 |
| 6 | 38,3 | 32,4 | 31,7 | 25,6 | 22,5 | 19,8 |
| 7 | 42,8 | 38,0 | 35,2 | 28,4 | 25,0 | 22,0 |
| 8 | 44,7 | 37,8 | 37,0 | 29,8 | 26,3 | 23,1 |
| 9 | 57,5 | 48,6 | 47,5 | 38,3 | 33,8 | 29,7 |

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 24)

| Конструктивные элементы | а — б | в | г | д — е |
|------------------------------|-------|-----|-----|-------|
| Фундаменты | 15 | 13 | 10 | 8 |
| Стены, перегородки и колонны | 38 | 35 | 34 | 31 |
| Покрытия и перекрытия | 13 | 15 | 16 | 17 |
| Кровля | 6 | 7 | 7 | 7 |
| Полы | 8 | 7 | 8 | 9 |
| Проемы | 7 | 8 | 8 | 8 |
| Отделочные работы | 3 | 4 | 4 | 4 |
| Электротехнические работы | 2 | 3 | 3 | 3 |
| Прочие работы | 8 | 8 | 10 | 13 |
| Итого | 100 | 100 | 100 | 100 |

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Антона Цедіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: ocenka@inet.ua

Ангар для солі (літ. Д)

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-18-i-18pd-zdanija-imejushhiesja-vo-mnogih-otrasljah-narodi

Таблица 24. Материальные склады без рамп

Характеристика зданий

Здания одноэтажные. Фундаменты бутовые, буюбетонные и бетонные. Стены кирпичные и панельные. Покрытия и перекрытия железобетонные. Полы асфальтовые. Кровля рулонная. Здания оборудованы электроосвещением.

Группа капитальности II.

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Таблица 24

| Территориальный номер | Объем зданий в куб. м | | | | | |
|--------------------------|-----------------------|---------|---------|---------|---------|------------|
| | до 500 | до 1000 | до 2000 | до 3000 | до 5000 | свыше 5000 |
| | а | б | в | г | д | е |
| 1 | 21,3 | 18,0 | 17,6 | 14,2 | 12,6 | 11,0 |
| 2 | 22,4 | 18,9 | 18,5 | 14,9 | 13,1 | 11,6 |
| 3 | 23,4 | 19,8 | 19,4 | 15,8 | 13,8 | 12,1 |
| 4 | 24,5 | 20,7 | 20,2 | 16,3 | 14,4 | 12,7 |
| 5 | 26,8 | 22,5 | 22,0 | 17,8 | 15,8 | 13,8 |
| 6 | 38,3 | 32,4 | 31,7 | 25,8 | 22,6 | 19,8 |
| 7 | 42,8 | 36,0 | 35,2 | 28,4 | 25,0 | 22,0 |
| 8 | 44,7 | 37,8 | 37,0 | 29,8 | 25,3 | 23,1 |
| 9 | 57,6 | 48,8 | 47,6 | 38,3 | 33,8 | 29,7 |

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в процентах

(к табл. 24)

| Конструктивные элементы | а — б | в | г | д — е |
|------------------------------|-------|-----|-----|-------|
| Фундаменты | 16 | 13 | 10 | 8 |
| Стены, перегородки и колонны | 36 | 36 | 34 | 31 |
| Покрытия и перекрытия | 13 | 15 | 16 | 17 |
| Кровля | 6 | 7 | 7 | 7 |
| Полы | 8 | 7 | 8 | 9 |
| Прокмы | 7 | 8 | 8 | 8 |
| Отделочные работы | 3 | 4 | 4 | 4 |
| Электротехнические работы | 2 | 3 | 3 | 3 |
| Прочие работы | 8 | 8 | 10 | 13 |
| Итого | 100 | 100 | 100 | 100 |

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03057, м. Київ, вул. Ангела Целіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: gsenka@sanata.ua

КВАЛІФІКАЦІЙНІ ДОКУМЕНТИ СОД ТА ОЦІНЮВАЧА

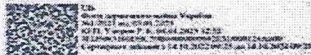


ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

№ 19/01/22 - 2022 р.

№ 0120



Майстер Садовська Наталія Юріївна на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 12.08.2022 №0120/22 від 12.07.2022 №08/22 від 16.09.2006 №08/06/059, а також Фондом Державного майна України свідоцтво з Наказом про внесення Наталії Юріївни до Реєстру оцінювачів державного майна України від 16.09.2006 №08/06/059, а від 12.2008 №08/08/059, виконала функції оцінювача державного майна України шляхом виконання спеціальних завдань з державного реєстрації в Державному реєстрі оцінювачів до оцінювачів, майні нею приносився до реєстру, а також на підставі Форми та змісту свідоцтва про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів.

1. Оцінювач у матеріальній формі:

1.1. Оцінювач нерухомих речей (нерухомого майна, движимості), у тому числі земельних ділянок, та інших видів майна.

1.2. Оцінювач машин і обладнання.

1.3. Оцінювач транспортних засобів.

1.4. Оцінювач авіаційних апаратів.

1.5. Оцінювач судноплавних засобів.

1.6. Оцінювач речей, що становлять культурну цінність.

1.7. Оцінювач речей, призначених до продажу, обслуговування, державних транспортних засобів, авіаційних апаратів, судноплавних засобів та інш. по створенню митного цінності.

2. Оцінювач інших видів майна, комп'ютерів, інших технічних засобів, а також призначених до продажу, обслуговування, державних транспортних засобів, у тому числі авіаційних апаратів та інших транспортних засобів, судноплавних засобів та інш. по створенню митного цінності.

2.1. Оцінювач технічних засобів, комп'ютерів, атак, інших технічних засобів, призначених до продажу, обслуговування, державних транспортних засобів, у тому числі авіаційних апаратів та інших транспортних засобів, судноплавних засобів та інш. по створенню митного цінності.

2.2. Оцінювач прав на об'єкти інтелектуальної власності.

МІП

Закордонні Господарські

Неповторювані

О. Голубова

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
СЕРТИФІКАТ № _____ /
суб'єкта оцінювальної діяльності
Дата видання "____" _____ 2023 р.

Виданий **ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «САНАТА»**
Україна, м. Київ, вул. Ангела Целіка, 12

Реквізити суб'єкта оцінювальної діяльності
18016, м. Черкаси, вул. Славна, б/в, кв. 56
33457009

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволено практично оцінювальну діяльність:
Спеціалізації в межах напрямків оцінки:

1. Оцінювач об'єктів у матеріальній формі.
2. Оцінювач технічних засобів, комп'ютерів, атак, інших технічних засобів, призначених до продажу, обслуговування, державних транспортних засобів, у тому числі авіаційних апаратів та інших транспортних засобів, судноплавних засобів та інш. по створенню митного цінності.
3. Оцінювач прав на об'єкти інтелектуальної власності.

1.1. Оцінювач нерухомих речей (нерухомого майна, движимості), у тому числі земельних ділянок, та інших видів майна.
1.2. Оцінювач машин і обладнання.
1.3. Оцінювач транспортних засобів.
1.4. Оцінювач авіаційних апаратів.
1.5. Оцінювач судноплавних засобів.
1.6. Оцінювач речей, що становлять культурну цінність.
1.7. Оцінювач речей, призначених до продажу, обслуговування, державних транспортних засобів, авіаційних апаратів, судноплавних засобів та інш. по створенню митного цінності.
1.8. Оцінювач технічних засобів, комп'ютерів, атак, інших технічних засобів, призначених до продажу, обслуговування, державних транспортних засобів, у тому числі авіаційних апаратів та інших транспортних засобів, судноплавних засобів та інш. по створенню митного цінності.
1.9. Оцінювач прав на об'єкти інтелектуальної власності.

Строк дії з "____" _____ 2023 р. до "____" _____ 2026 р.

Голова Фонду _____ Рустем УМЕРОВ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 122 від "12" квітня 2003 р.

Видаче **Садовській Наталії Юріївні**

засвідчує, що вона успішно склала кваліфікаційний іспит (рішення Експертної комісії від 12 квітня 2003 р., протокол № 2) та підтвержує її достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямком оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаційми в межах напрямку "Оцінка об'єктів нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок"; "Оцінка машин, обладнання та окремих видів спеціалізованого транспорту".

Голова Фонду державного майна України Чечетов М. В.
Ректор Міжнародного інституту бізнесу Криженко М. В.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ТОВ «УКРАЇНЬСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА»

ПОВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 12910 - ПК від **10** листопада 2022 року

Видаче **Садовській Наталії Юріївні**

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямком оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаційми в межах напрямку: 1.1 "Оцінювач нерухомих речей (нерухомого майна, движимості, у тому числі земельних ділянок та інших видів майна); 1.2 "Оцінювач машин і обладнання"; 1.3 "Оцінювач транспортних засобів"; 1.4 "Оцінювач авіаційних апаратів"; 1.5 "Оцінювач судноплавних засобів"; 1.7 "Оцінювач речей, що становлять культурну цінність"; 1.6 "Оцінювач речей, призначених до продажу, обслуговування, державних транспортних засобів, авіаційних апаратів, судноплавних засобів та інш. по створенню митного цінності".

Це повідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та діє на протязі дворічного періоду з дати його видачі.

Голова Експертної комісії С. А. Виноградова
Директор ТОВ «Українська комерційна школа» О. М. Жукірко

Звіт про оцінку нежитлових будівель і споруд, розташованих за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-К

04207, Україна, м.Київ, вул. Левка Лук'яненка, 21,
корп. 3, оф. 9
тел. (044) 502-23-54
Сайт: <http://www.afo.com.ua>
E-mail: office@afo.com.ua

04207, Ukraine, Kyiv, Levka Lukyanenka str., 21,
b.3, of. 9
tel (044) 502-23-54
Сайт: <http://www.afo.com.ua>
E-mail: office@afo.com.ua

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку майна:

Об'єкт оцінки: Нежитлові будівлі та споруди на вул. Електриків, 19-к
у Подільському районі м. Києва

Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство»

Дата оцінки: 31 липня 2023 року

| | |
|--|--|
| <p>Рецензенти (дата та № кваліфікаційного свідоцтва, термін практичної діяльності з оцінки майна):</p> | <p>Член Президії ВАФО, доктор технічних наук, оцінювач: <u>Платонов Борис Олексійович</u> - зареєстрований в Державному реєстрі оцінювачів №8470 від 21.10.2010, має Свідоцтво оцінювача від 31.07.1998 за № 72, видане Фондом державного майна України спільно з учбовим центром консалтингової фірми «Експерт-Л», Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 2920-ПК від 14.09.2022, видане Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л». Термін практичної діяльності як оцінювача більше 21 років. <u>Фесенко Віталій Вікторович</u>, член експертної Ради ВАФО, має статус «Визнаний Оцінювач Всесвітньої Асоціації Оціночних Організацій» (Word Association of valuation organisation (WAVO) World Recognized Valuer (WRV); Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 01.10.2005 р. МФ № 3888, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості; Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів за № 8288 від 08.07.2010р., видане Фондом державного майна України; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 05.04.2008р. МФ № 5912, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 24.04.2010р. МФ №7532, видане Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №2964-ПК від 19.10.2022р. та ЦМК № 1352-ПК від 21.10.2022р., видані Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л». Термін практичної діяльності як оцінювача більше 16 років.</p> |
| <p>Об'єкт рецензування (вказується повна назва об'єкта рецензування):</p> | <p>Для рецензування рецензенту було надано Звіт про оцінку майна: Об'єкт оцінки: Нежитлові будівлі та споруди на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі м. Києва Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство» Дата оцінки: 31 липня 2023 року (далі по тексту «Звіт»).</p> |
| <p>Мета рецензування:</p> | <p>Надання висновку стосовно відповідності Звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, достовірності, об'єктивності, професійності оцінки.</p> |

| | |
|---|--|
| Підстава для рецензування: | Лист Приватного підприємства «САНАТА» щодо рецензування Звіту про оцінку майна до громадської організації «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ» від 23.08.2023 року за вих. № 56-Л. Ст. 13 та 28 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001р. №2658-III. Ст. 62-67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440. |
| Підстава для проведення оцінки (вказується замовник, а також дата та № договору): | Звіт виконаний на підставі Договору на проведення оцінки майна від 30.06.2023р. за № 008662, укладеного між КП «Київське інвестиційне агентство» (Замовник) та ПП «САНАТА» (Виконавець). |
| Виконавець Звіту: | Суб'єкт оціночної діяльності – Приватне підприємство «САНАТА». Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 1/2023, виданий Фондом державного майна України від 05.01.2023 року. Висновок Звіту підписав оцінювач: <u>Садовська Наталія Юріївна</u> – кваліфікаційні свідоцтва оцінювача від 12.04.2003 МФ №122, від 12.07.2003 МФ № 468, від 16.09.2006 МФ № 4536, видані Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу; кваліфікаційні свідоцтва оцінювача від 16.09.2006 МФ №4537, від 16.12.2006 ЦМК № 290, видані Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою; Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 19.01.2007 №5139, видане Фондом державного майна України; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача від 10.11.2022 МФ № 1290-ПК, видане Фондом державного майна України спільно з ТОВ «УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА» |
| Строк проведення рецензування: | 23 серпня – 11 вересня 2023 року. |
| Дата підписання рецензії: | 11 вересня 2023 року. |

ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ РЕЦЕНЗУВАННЯ ВСТАНОВЛЕНО ТАКЕ:

| | | | | | | | | |
|------------------------|--|---|------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|--|
| Оцінюваний об'єкт: | Нежитлові будівлі і споруди, розташовані за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-К, які обліковуються на балансі КП «Шляхоексплуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва». | | | | | | | |
| | № з/п | назва | Інв. номер | літ. по плану БТІ | Загальна площа, кв.м. | Рік введення в експл. | Первісна балансова вартість, грн. | Залишкова балансова вартість на 31.07.23р., грн. |
| | 1 | Приміщення для водіїв | 1 | А | 174,5. | 1952 | 71 300,00 | 0,00 |
| | 2 | Комплекс по загрузці піско соляної суміші (диспетчерська) | 8 | Б | 91,9. | 1984 | 41 705,00 | 0,00 |
| | 3 | Приміщення для водіїв | 17 | В | 133,7 | 2005 | 93 779,15 | 53 174,39 |
| | 4 | Ангар | 136 | Г | 247,4 | 2003 | 103 390,33 | 40 744,65 |
| | 5 | Ангар для солі | 96 | Д | 523,9 | 2000 | 383 047,00 | 59 201,98 |
| | Всього | | | | | 693 221,48 | 153 121,02 | |
| Адреса об'єкта оцінки: | 04071, м. Київ, вул. Електриків, 19-К. | | | | | | | |
| Опис об'єкта: | Об'єктом оцінки є нерухоме майно – нежитлові будівлі і споруди, розташовані на території виробничої бази КП «Шляхо-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району м. Києва» за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-К, зведені протягом 1952-2005 років. Загальна кількість інвентарних об'єктів оцінюваного комплексу будівель і споруд складає 5 одиниць (згідно Листа | | | | | | | |

| | ДКВ м. Києва), із них – 2 металевих ангари та три цегляні будівлі побутово-складського призначення. Площа земельної ділянки, відведеної підприємству, складає 15 174,67 м ² . Стан оцінюваних об'єктів нерухомого майна – задовільний. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|---|-----------------------|---|---------|---|---|---|---------|---|-----------------------|---|---------|---|-------|---|-----------|---|----------------|---|-----------|---|--|--|------------------|
| Власник об'єкта оцінки: | Територіальна громада м. Києва. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Замовник оцінки: | КП «Київське інвестиційне агентство», код ЄДРПОУ 21655857. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Мета оцінки: | Визначення ринкової вартості. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Призначення оцінки: | Визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата оцінки: | 31 липня 2023 року. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Використані методичні підходи: | Витратний підхід. Метод залишкової вартості заміщення. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ринкова вартість майна, без ПДВ: | <p>Ринкова вартість об'єкта оцінки для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу станом на 31 липня 2023 року становить, без урахування ПДВ: 21 157 147,00 (двадцять один мільйон сто п'ятдесят сім тисяч сто сорок сім) гривень, <i>в т.ч.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ права користування земельною ділянкою загальною площею 15174,67 м² (обліковий код ділянки 85:319:027) за адресою: м. Київ, вул. Електриків, 19-к становить <u>14 470 803</u> (чотирнадцять мільйонів чотириста сімдесят тисяч вісімсот три) гривні; ✓ будівель і споруд у кількості п'ять інвентарних одиниць, загальною площею 1171,4м² - 6 686 344,00 (шість мільйонів шістсот вісімдесят шість тисяч триста сорок чотири) гривні, <i>із них:</i> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">№ з/п</th> <th style="width: 65%;">назва</th> <th style="width: 10%;">літ. по плану БТІ</th> <th style="width: 20%;">ринкова вартість, грн. без ПДВ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Приміщення для водіїв</td> <td>А</td> <td>880 823</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська)</td> <td>Б</td> <td>523 085</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Приміщення для водіїв</td> <td>В</td> <td>374 909</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Ангар</td> <td>Г</td> <td>1 661 558</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Ангар для солі</td> <td>Д</td> <td>3 245 969</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Разом нежитлових будівель і споруд</td> <td>6 686 344</td> </tr> </tbody> </table> | № з/п | назва | літ. по плану БТІ | ринкова вартість, грн. без ПДВ | 1 | Приміщення для водіїв | А | 880 823 | 2 | Комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) | Б | 523 085 | 3 | Приміщення для водіїв | В | 374 909 | 4 | Ангар | Г | 1 661 558 | 5 | Ангар для солі | Д | 3 245 969 | Разом нежитлових будівель і споруд | | | 6 686 344 |
| № з/п | назва | літ. по плану БТІ | ринкова вартість, грн. без ПДВ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Приміщення для водіїв | А | 880 823 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Комплекс по загрузці піско-соляної суміші (диспетчерська) | Б | 523 085 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Приміщення для водіїв | В | 374 909 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Ангар | Г | 1 661 558 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Ангар для солі | Д | 3 245 969 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Разом нежитлових будівель і споруд | | | 6 686 344 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

ВИСНОВОК

| | |
|---|---|
| Посилання у Звіті на використані законодавчі та нормативні документи: | Основні положення проведення незалежної оцінки регулюються Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 та Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, Рішення Київської міської ради № 415/1280 від 21.04.2015 «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади міста Києва» та іншими нормативними актами Фонду державного майна. |
| Висновок про зібрану виконавцем Звіту вихідні дані та необхідна інформація стали достатніми для проведення відповідних об'єктивних та визначення величини вартості. Оцінка проводилась на підставі наданих в розпорядження Оцінювача копій документів, а саме: Копія листа Департаменту комунальної власності м. Києва щодо інформації з Єдиної | |

| | |
|---|--|
| <p>Звіт у Звітні:</p> | <p>інформаційної системи Департаменту з переліком об'єктів нерухомого майна; Копія Наказу КМДА «Про закріплення основних фондів комунальної власності територіальної громади міста Києва»; Копія витягу з Наказу КМДА «Про присвоєння адреси об'єкту нерухомості у місті Києві»; Копія Розпорядження Київського міського голови від 19.06.2023р. № 512 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі»; Копія Довідки про показники об'єкта нерухомого майна; Копія Технічного паспорту на виробничих будинку з господарчими (допоміжними) будівлями і спорудами; Копія робочих матеріалів з міського земельного кадастру стосовно зем.ділянки по вул. Електриків, 19.</p> |
| <p>Висновок про відповідність і правильність застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур:</p> | <p>Звіт, що рецензується, за формою подання матеріалів, обґрунтованістю вихідних даних та застосуванням в процесі оцінки технічних прийомів та методичних підходів відповідає вимогам нормативних актів з оцінки майна, зокрема: Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Національному Стандарту №1.</p> <p>Відповідно до мети оцінки у Звіті визначалась ринкова вартість майна, яка може бути використана для розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.</p> |
| <p>Зауваження рецензента:</p> | <p>Зауваження:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. На стор. 6 Звіту оцінювач визначає термін дії Звіту. В той же час, якщо термін дії Звіту не встановлено законодавством чи нормативно-правовими документами, то цей термін визначає Замовник (Користувач) оцінки, а не оцінювач. 2. Визначена у Звіті вартість є фактично залишковою вартістю заміщення (відтворення) згідно з визначенням на стор. 8 Звіту. 3. На стор. 23 Звіту дано неточне формулювання, яка ж вартість визначається. В дійсності у Звіті визначена залишкова вартість заміщення (відтворення) з розбивкою на залишкову вартість будівель та споруд і вартість права користування земельною ділянкою. 4. В Заяві оцінювача не вказано, що об'єкт оцінки був оглянутий. В той же час наведені у Звіті фотографії свідчать, що огляд проводився. |
| <p>Загальний висновок про достовірність оцінки майна:</p> | <p>Відповідно до п. 67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» Звіт про оцінку майна:</p> <p>Об'єкт оцінки: Нежитлові будівлі та споруди на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі м. Києва</p> <p>Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство»</p> <p>Дата оцінки: 31 липня 2023 року,</p> <p>що рецензується, класифікується за такою ознакою:</p> <p><i>«Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки».</i></p> |



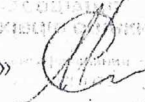
Рецензенти –
члени Експертної Ради ВАФО:

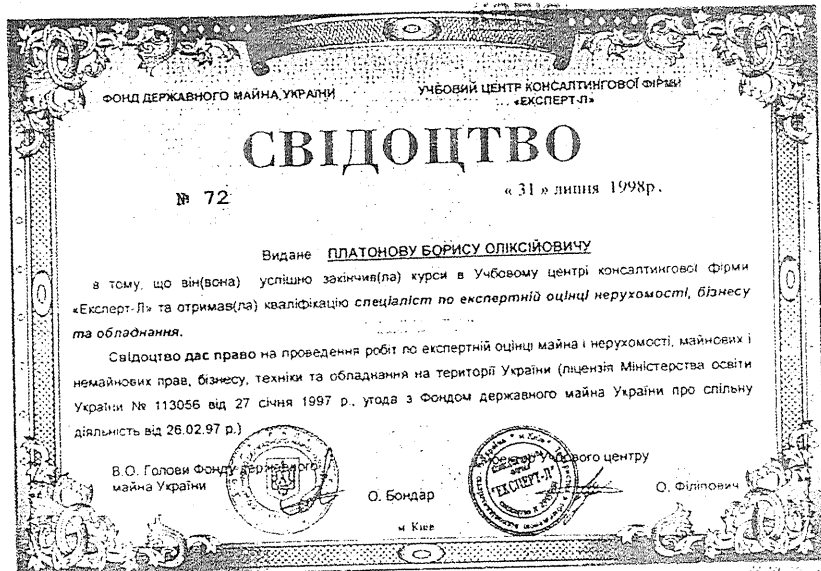
Оцінювач

Оцінювач

Підпис рецензентів посвідчую,
Президент ГО «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ»

11 вересня 2023 року
Дата підписання рецензії

 Б.О. Платонов
 В.В. Фесенко
 С.Й. Максимов



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

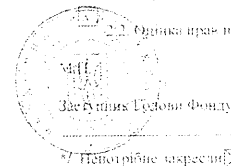
про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

від 27 лютого 2010 р.

№ 872

Видане Платонову Борису Олександровичу на підставі свідоцтва оцінювача від 31.07.1998 № 72, виданого Фондом державного майна України спільно з навчальним центром консалтингової фірми "Експерт-Л", кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 13.11.2004 МФ № 2268, виданого Фондом державного майна України спільно з Київським інститутом нерухомості та кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 03.07.2010 МФ № 7388, виданого Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу, та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав та такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі:
 - 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості).
 - 1.2. Оцінка машин і обладнання.
 - 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.
 - 1.4. Оцінка літальних апаратів.
 - 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
 - 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
 - 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.
2. Оцінка цінних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав на нематеріальних активах, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності:
 - 2.1. Оцінка цінних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав на нематеріальних активах (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).
 - 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.



С.Григоренко



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

ЦМК № 567 "1" жовтня 2005 р.

Засвідчує про те, що Фесенко Віталій Вікторович
(прізвище, ім'я та по-батькові)

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 1 жовтня 2005р., протокол №18) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки та напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів в матеріальній формі" та спеціалізацією в межах напрямку: "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. експертна грошова оцінка земельних ділянок", "Оцінка машин і обладнання".

Голова
Фонду державного майна України
В.П. Семенов
М.П.
Директор
Київського коледжу нерухомості
В.В. Дрюбок
М.П.

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ГОСПОДАРСЬКО-КОМЕРЦІЙНИЙ ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-І"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 2964-ПК "19" жовтня 2022 року

Позичує ФЕСЕНКУ ВІТАЛІЮ ВІКТОРОВИЧУ
(прізвище, ім'я та по-батькові)

про те, що цим повністю виконав кваліфікаційне оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів в матеріальній формі" спеціалізацією в межах напрямку: 1.1 "Оцінка рухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них", 1.2 "Оцінка машин і обладнання", 1.3 "Оцінка транспортних засобів", 1.4 "Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність".

Не посвідчуєся про те, що виконав кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дійсно протягом зворотного періоду здійснював це.

Голова
Екзаменаційної комісії
С.А. Буцакова
М.П.
Директор ТОВ
"Навчально-комерційний центр "Експерт-І"
О.О. Гресь
М.П.

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

ЦМК № 567 "24" квітня 2010 р.

Засвідчує про те, що Фесенко Віталій Вікторович

успішно склав кваліфікаційний іспит (на підставі рішення Екзаменаційної комісії від "24" квітня 2010 р., протокол №16) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки та напрямом оцінки майна: "Оцінка цілих майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів", у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності та спеціалізацією в межах напрямку: "Оцінка цілих майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів", "Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності".

Голова Фонду державного майна України
О.В. Рабченко
М.П.
Директор Української комерційної школи
О.М. Желізняк
М.П.

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1512 "24" квітня 2010 р.

Засвідчує про те, що Фесенко Віталій Вікторович

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від "24" квітня 2010 р., протокол №18) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки та напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів в матеріальній формі" та спеціалізацією в межах напрямку: "Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність".

Голова Фонду державного майна України
О.В. Рабченко
М.П.
Директор Української комерційної школи
О.М. Желізняк
М.П.

БЕЗСТРОКОВЕ



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

від 8 липня 2010 р.

№ 212

Видане Фесенку Віталію Вікторовичу на підставі кваліфікаційних свідоцтв оцінювача від 01.10.2005 МФ № 3888, від 05.04.2008 МФ № 5912 та від 24.04.2010 МФ № 7532 та ЦМК № 567, виданих Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою, та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

- 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості).
- 1.2. Оцінка машин і обладнання.
- 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.
- 1.4. Оцінка літальних апаратів.
- 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
- 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
- 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності*:

- 2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім оцінки прав на об'єкти інтелектуальної власності).
- 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

М.П.
Заступник Голови Фонду

С.Григоренко

Непідтр не закресли



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEG&VA)
and
UKRAINIAN ASSOCIATION OF BANK VALUATION SPECIALISTS (UABVS)

certifies that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Vitalii Fesenko REV

Recognised European Valuer

Identification Number: UKR0000000014
Registration Number:
Validation Number: UKR00000001

Validity of this certificate must be confirmed by the holder registered at www.teg&va.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEG&VA

Sergii Fesenko
President
UABVS

Ukrainian Association of Bank Valuation Specialists (UABVS) 66 Mala Arbataska St., L.A. Odessa 65022, Ukraine

rev



КИЇВСЬКИЙ МІСЬКИЙ ГОЛОВА

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

19.06.2023

№ 512

Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі»

Відповідно до Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189, підпункту 2.3 пункту 2 рішення Київської міської ради від 14 липня 2022 року № 4884/4925 «Про тимчасову структуру секретаріату Київської міської ради на період дії воєнного стану в Україні» та рішення постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22 жовтня 2007 року № 1403 (протокол від 29 вересня 2021 року № 145/2021), з метою підвищення ефективності залучення інвесторів:

1. Затвердити перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, що додається.
2. Визначити комунальне підприємство «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» замовником реалізації проекту щодо об'єкта, зазначеного в переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.
3. Визначити комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення

019609

інвестиційного конкурсу із залучення інвестора за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

4. Комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» вжити всіх необхідних заходів, пов'язаних з виконанням функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження, в тому числі:

4.1. Спільно з комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єктів на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району».

4.2. Спільно з комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» в порядку, встановленому законодавством України, забезпечити проведення незалежної оцінки об'єктів на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району», та рецензування звіту про таку оцінку.

4.3. Надати в установленому порядку документи (матеріали), підготовлені відповідно до підпунктів 4.1 та 4.2 цього пункту, до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для підготовки проекту рішення Київської міської ради, передбаченого пунктом 6 цього розпорядження.

5. Комунальному підприємству «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» вирішити земельно-правові питання в установленому порядку з урахуванням проектних рішень детального плану території в межах вулиць Електриків, Набережно-Рибальської дороги у Подільському районі м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 29 вересня 2016 року № 96/1100.

6. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Департаменту транспортної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на основі наданих комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» документів (матеріалів) забезпечити підготовку проекту рішення Київської міської ради про надання згоди на знесення об'єктів на вул. Електриків, 19-к, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району», та винесення його на розгляд Київської міської ради в установленому порядку.

7. Комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство»:

7.1. Розробити орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

7.2. Погодити в установленому порядку орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції та/або отримати висновки за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження, з Департаментом комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом транспортної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Подільською районною в місті Києві державною адміністрацією та комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району».

7.3. Надати до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для підготовки умов конкурсу орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції та пропозиції до умов конкурсу, погоджені із замовником будівництва, які, крім іншого, мають передбачати обов'язкове положення щодо виділення комунальному підприємству «Шляхово-

експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» земельної ділянки у Подільському районі міста Києва відповідно до наданих цим підприємством технічних вимог для будівництва за рахунок переможця інвестиційного конкурсу об'єктів виробничих потужностей підприємства.

8. Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту транспортної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Подільській районній в місті Києві державній адміністрації та комунальному підприємству «Шляхово-експлуатаційне управління по ремонту та утриманню автомобільних шляхів та споруд на них Подільського району» за запитами комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» надавати в установленому порядку необхідні висновки, погодження та матеріали для підготовки орієнтовних техніко-економічних показників за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

9. Постійно діючій конкурсній комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва в установленому порядку провести інвестиційний конкурс за умови прийняття Київською міською радою рішення, передбаченого пунктом 6 цього розпорядження.

10. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на заступників голови Київської міської державної адміністрації згідно з розподілом обов'язків.

Голова

Віталій КЛИЧКО

ЗАТВЕРДЖЕНО
Розпорядження Київського
міського голови
від 19 червня 2023 року № 512

Перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій

Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на
вул. Електриків, 19-к у Подільському районі

Виконувач обов'язків директора
Департаменту економіки та
інвестицій міста Києва

Вячеслав ПАНЧЕНКО



**Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради**

Присяжнюку М. О.
Вітренку А. О.
Окопному О. Ю.
Положишник В. О.

*Меркутський М. О.
Федоренко Д. Ю.*

Прошу розглянути проект рішення від 26.07.2024
№ 08/231 – 1056/ІР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Юнаковій С. М.

Старостенко Т. В.

Володимир БОНДАРЕНКО

“29” липня 2024 року
№ 08/231 - 1056/ІР



08/231-1056/11P
26.07.2024

АПАРАТ

ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044, приймальня (044) 202-74-66, 202-75-13, факс 202-75-38
E:mail: kmda@kma.gov.ua, Код ЄДРПОУ 37853361

19.07.2024 № 009-50A

Київська міська рада

на № _____ від _____

СУПРОВІДНИЙ ЛИСТ

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04 листопада 2021 року № 3135/3176, направляю проект рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі» (далі – проект рішення).

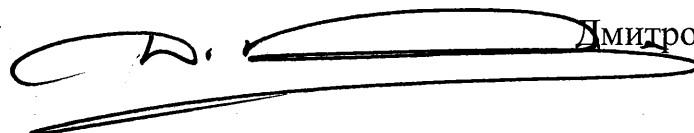
У відповідності до пункту 3.4 глави 3 розділу VIII Регламенту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 жовтня 2013 року № 1810, інформую, що відповідальним за супроводження проекту рішення на всіх стадіях розгляду та представлення на пленарному засіданні Київської міської ради є директор Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Мельник Наталія Олегівна, тел. 202-77-97 та співдоповідач - виконувач обов'язків генерального директора комунального підприємства «Київське інвестиційне агентство» Чорній Богдан Петрович, тел. 289-53-51.

Додатки: 1. Проект рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі» та пояснювальна записка до нього на 7 арк. в 1 прим.

2. Копія листа КП «Київське інвестиційне агентство» від 21.09.2023 № 050/30-497 на 1 арк. в 1 прим.

3. Копія Звіту про оцінку майна за об'єктом оцінки «Нежитлові будівлі та споруди на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі м. Києва» від 31.07.2023 на 44 арк. в 1 прим.
4. Копія Рецензії на Звіт про оцінку майна за об'єктом оцінки «Нежитлові будівлі та споруди на вул. Електриків, 19-к у Подільському районі м. Києва» від 31.07.2023 на 5 арк. в 1 прим.
5. Копія розпорядження Київського міського голови від 19.06.2023 № 512 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво житлового комплексу з об'єктами громадського призначення на вул. Електриків, 19-к, у Подільському районі» на 5 арк. в 1 прим.

Керівник апарату



Дмитро ЗАГУМЕННИЙ

Вячеслав Панченко
Віктор Півторак 202 60 73

Текст проекту рішення у паперовому вигляді відповідає проекту в електронному вигляді на USB носії