



08/231 - 1234/ПР
14.05.2020

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ХІСЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Проект

Про майнові питання, пов'язані
з будівництвом медичного закладу
на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у
Дніпровському районі

Відповідно до статті 136 Господарського кодексу України, статті 26, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189 «Про затвердження Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва», враховуючи розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 січня 2020 року № 10 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі», лист комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» від 15 січня 2020 року № 050/30-75, Київська міська рада **вирішила:**

1. Надати згоду комунальному некомерційному підприємству «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва» на знесення нежитлової окремо стоячої будівлі загальною площею 690,8 кв.м на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі м. Києва, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплена за комунальним некомерційним підприємством «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва» на праві оперативного управління, за рахунок коштів інвестора після виконання пунктів 2 і 3 цього рішення.

2. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести інвестиційний конкурс із залучення інвестора для будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі.

3. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) при підготовці умов конкурсу врахувати що:

3.1 Вартість об'єкту, зазначеного у пункті 1 цього рішення, відшкодовується інвестором шляхом перерахування коштів до спеціального фонду бюджету міста Києва, як кошти від відчуження майна, що належить Автономній Республіці Крим, та майна, що перебуває в комунальній власності, або в інший спосіб, визначений в умовах інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі.

3.2 Знесення об'єкту, зазначеного у пункті 1 цього рішення, можливе виключно після визначення переможця інвестиційного конкурсу із залучення інвестора, укладення з ним інвестиційного договору, відшкодування інвестором вартості такого об'єкту в порядку, встановленому підпунктом 3.1 пункту 3 цього рішення.

3.3 Усі витрати, пов'язані з проведенням заходів щодо підготовки інвестиційного конкурсу із залучення інвестора, підлягають відшкодуванню за рахунок коштів інвестора.

3.4 Інші умови інвестиційного конкурсу із залучення інвестора, спрямовані на отримання вигоди та задоволення інтересів територіальної громади міста Києва, визначаються відповідно до порядку проведення інвестиційних конкурсів в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань власності.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

Подання:

Перший заступник голови

Заступник голови

Директор Департаменту економіки та інвестицій

Начальник управління правового забезпечення

Департамент комунальної власності м. Києва

Начальник юридичного управління

Голова Дніпровської районної
в місті Києві державної адміністрації

Начальник відділу з юридичних питань

Погоджено:

Директор Департаменту охорони здоров'я

Директор Департаменту земельних ресурсів

Директор Департаменту містобудування та архітектури

Директор комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва»

Директор комунального некомерційного підприємства «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району міста Києва»

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

Виконувач обов'язків начальника юридичного управління

Керівник апарату

Постійна комісія Київської міської ради з питань власності

Голова

Секретар

Постійна комісія Київської міської ради з питань охорони здоров'я та соціального захисту

Голова

Секретар

Постійна комісія Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку

Голова

Секретар

Начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

Микола ПОВОРОЗНИК

Володимир СЛОНЧАК

Наталія МЕЛЬНИК

Костянтин ВАРЕС

Андрій ГУДЗЬ

Всеволод КОМАРНИЦЬКИЙ

Петро ОНОФРІЙЧУК

Анатолій РАТУШНИЙ

Валентина ГІНЗБУРГ

Петро ОЛЕНИЧ

Олександр СВИСТУНОВ

Даніель КАРАБАСЬ

Людмила ШУПІК

Юлія ТУР

Ольга ЯКОВЛЄВА

Дмитро ЗАГУМЕННИЙ

Максим Конобас
Юрій Вахель

Олег ГЕЛЕВЕЙ

Юлія Лобан

Андрій СТРАННИКОВ

Георгій ЯСИНСЬКИЙ

Ганна ГАРШИНА

з загваженнями викладеними у листі ДНА
819 09.04.2020 № 055-4379
24.02.2020

24.02.2020
24.02.2020

Гомеон

Антоні
31.01.2020

Морний Б.Б.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

Згідно зі Стратегією розвитку міста Києва до 2025 року одним із завдань для забезпечення якісної та доступної медицини в місті Києві визначено будівництво нових закладів охорони здоров'я та їх забезпечення сучасною матеріально-технічною базою.

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, утвореної розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22 жовтня 2007 року № 1403 (протоколи від 12 жовтня 2018 року № 111/2018 та від 02 квітня 2019 року № 116/2019) проєкт «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі» (далі – проєкт) включено до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій.

Зазначене рішення затверджено розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 січня 2020 року № 10 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі» яким:

комунальне некомерційне підприємство «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва» визначено замовником будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «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 будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» спільно з комунальним некомерційним підприємством «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єкта на бульварі Ігоря Шамо, 15-а, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплюється на праві господарського відання за комунальним некомерційним підприємством «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва»;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» спільно з комунальним некомерційним підприємством «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» забезпечити проведення в порядку, установленому законодавством України з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, незалежної оцінки об'єкта на бульварі Ігоря Шамо, 15-а, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплюється на праві господарського відання за комунальним некомерційним підприємством «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва», та рецензування звіту про таку оцінку.

Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту комунальної власності м. Києва органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Дніпровській районній в місті Києві державній адміністрації доручено забезпечити підготовку проекту рішення про надання дозволу на знесення об'єкта на бульварі Ігоря Шамо, 15-а, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплюється на праві господарського відання за комунальним некомерційним підприємством «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва».

На виконання розпорядження від 08 січня 2020 року № 10 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі» суб'єкт оціночної діяльності, приватне підприємство «Ажіо», що діє на підставі Свідоцтва суб'єкта оціночної діяльності від 07 листопада 2017 року № 1069/17, виданого Фондом державного майна України, та згідно з договором від 02 травня 2019 року № 08 з комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» виконав оцінку ринкової вартості об'єкта нерухомості – нежитлова окремостояча будівля загальною площею 690,80 кв.м., що знаходиться на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі. Відповідно до зазначеної оцінки загальний фізичний знос приміщень 64% та охарактеризований як незадовільний стан об'єкта, основні конструктивні елементи непридатні для корисного використання.

Ринкова вартість нежитлової окремо стоячої будівлі на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі становить без ПДВ – 3 436.780,00 грн.

Розпорядження Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації від 03 вересня 2019 року № 724 будівлю площею 690,80 кв.м на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі м. Києва закріплено на праві оперативного управління за Комунальним некомерційним підприємством «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва.

Зазначена будівля знаходиться в експлуатації з 1965 року без проведення капітального ремонту, в аварійному стані, не функціонує, відключені інженерні мережі, тепло-, водо- та електропостачання.

Комунальне некомерційне підприємство «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва» зареєстроване та функціонує за адресою: вул. Ентузіастів, будинок 49.

Таким чином реалізація проекту, в рамках якого планується знесення аварійного об'єкта, який не функціонує, на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі, не передбачає скорочення мережі медичних закладів.

Прийняття рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі» спрямоване на проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі. В свою чергу реалізація інвестиційного проекту спрямована на розширення мережі медичних закладів Києва, оснащених сучасною медичною технікою, що в свою чергу сприятиме наданню громадянам медичних послуг із застосуванням новітніх технологій у галузі медицини, створенню нових робочих місць, а також залученню інвестиційних ресурсів в економіку міста та розвиток сфери охорони здоров'я.

2. Цілі і завдання прийняття рішення

Цілями і завданнями прийняття рішення є залучення інвестиційних ресурсів для реалізації проекту, що дозволить покращити рівень якості надання громадянам медичних послуг, у тому числі із застосуванням новітніх технологій у медичній галузі, створити нові робочі місця, а також наповнити бюджет міста Києва за рахунок коштів, що надходять від інвестиційних договорів.

3. Правове обґрунтування

Проект рішення підготовлено у відповідності до Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 07 липня 2016 року № 579/579, 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.

Відносини у цій сфері регулюються Законом України «Про інвестиційну діяльність», рішенням Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189 «Про затвердження Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва», розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 січня 2020 року № 10 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі».

4. Загальна характеристика та основні положення проєкту рішення

Проєкт рішення передбачає:

- надання згоди комунальному некомерційному підприємству «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва» на знесення нежитлової окремо стоячої будівлі загальною площею 690,80 кв.м на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі, яка належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та на праві оперативного управління закріплена за комунальним некомерційним підприємством «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва» (розпорядження Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації від 03 вересня 2019 року № 724 «Про закріплення на праві оперативного управління за Комунальним некомерційним підприємством «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва будівлю площею 690,80 кв.м на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі м. Києва»);

- доручення Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести інвестиційний конкурс із залучення інвестора для будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі;

- відшкодування вартості об'єкта, зазначеного у пункті 1 цього рішення, інвестором шляхом перерахування коштів до спеціального фонду бюджету міста Києва, як кошти від відчуження майна, що належить Автономній Республіці Крим, та майна, що перебуває в комунальній власності, або в інший спосіб, визначений в умовах інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі;

- знесення об'єкта, зазначеного у пункті 1 цього рішення, виключно після визначення переможця інвестиційного конкурсу із залучення інвестора, укладання з ним інвестиційного договору, відшкодування інвестором вартості такого об'єкта в порядку встановленому підпунктом 3.1 пункту 3 цього рішення;

- відшкодування усіх витрат, пов'язаних з проведенням заходів щодо підготовки інвестиційного конкурсу із залучення інвестора, за рахунок коштів інвестора;

- покладання контролю за виконанням цього рішення на постійну комісію Київської міської ради з питань власності.

5. Фінансово-економічне обґрунтування

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

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

Прийняття рішення забезпечить проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора за проєктом.

Реалізація проекту спрямована на залучення інвестиційних ресурсів для реалізації проекту, що дозволить покращити рівень якості надання громадянам медичних послуг, у тому числі із застосуванням новітніх технологій у медичній галузі, створити нові робочі місця, а також наповнити бюджет міста Києва за рахунок коштів, що надходять від інвестиційних договорів.

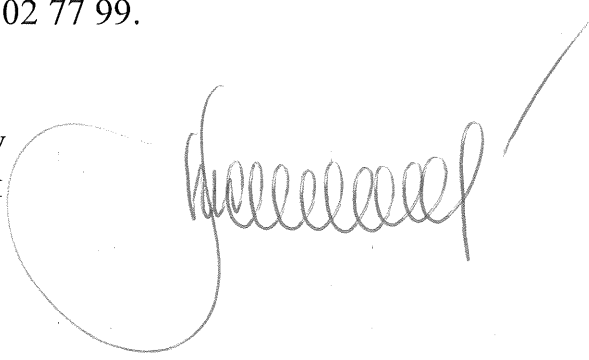
7 Суб'єкти подання проекту рішення

Суб'єктами подання проекту рішення є Департамент економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Дніпровська районна в місті Києві державна адміністрація.

8 Доповідач на пленарному засіданні

Директор Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Мельник Наталія Олегівна, тел. 202 77 99.

Директор Департаменту
економіки та інвестицій



Наталія МЕЛЬНИК

Зауваження

до проекту рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі»

Проект рішення розроблено Департаментом економіки та інвестицій, Департаментом комунальної власності м. Києва та Дніпровською районною в місті Києві державною адміністрацією.

Проектом рішення передбачається надати згоду комунальному некомерційному підприємству «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва» на знесення нежитлової окремо стоячої будівлі загальною площею 690,8 кв. м на бульварі Ігоря Шамо, 15-а, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплена за цим підприємством на праві оперативного управління, за рахунок коштів інвестора.

Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) проект рішення погоджено із зауваженнями, у яких зазначено, що оскільки земельна ділянка на бульв. Давидова, 15-а у Дніпровському районі м. Києва рішенням Київської міської ради від 02 грудня 2010 року № 296/5108 надана поліклініці сімейного лікаря "Русанівка" Дніпровського району м. Києва для експлуатації та обслуговування дитячої поліклініки, після знесення майна на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі міста Києва, будуть відсутні правові підстави для нового будівництва.

Однак розробником не надано інформації про вжиті заходи для врегулювання розбіжностей, передбачені пунктом 6.9 глави 6 розділу VII та пунктом 2.4. глави 2 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.

Також, на думку юридичного управління апарату, зазначені не вирішені питання можуть вплинути на реалізацію інвестиційного проекту «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі».

При цьому звертаємо увагу на вимоги статті 16 Основи законодавства України про охорону здоров'я, згідно з якими мережа державних і комунальних закладів охорони здоров'я формується з урахуванням планів розвитку госпітальних округів, потреб населення у медичному обслуговуванні, необхідності забезпечення належної якості такого обслуговування, своєчасності, доступності для громадян, ефективного використання матеріальних, трудових і фінансових ресурсів. Існуюча мережа таких закладів не може бути скорочена.

В.о. начальника юридичного управління



Ольга ЯКОВЛЄВА



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЕКОНОМІКИ ТА ІНВЕСТИЦІЙ

вул.Хрециatik, 36, м. Київ, 01044, тел. (044) 202-72-78, Call-центр (044) 15-51
E-mail: org@guemda.gov.ua Код ЄДРПОУ 04633423

29.04.2020 № 050/07-2848

на № _____ від _____

Юридичне управління

Про погодження проєкту рішення

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 січня 2020 року № 10 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі» Департаментом економіки та інвестицій розроблено проєкт рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі» (додається).

Просимо в установленому порядку опрацювати та погодити зазначений проєкт рішення.

Крім того, звертаємо увагу, що Департаментом охорони здоров'я зазначений проєкт рішення повернуто без погодження з підстав, наведених у листах від 14.02.2020 №061-1546/08 та від 24.04.2020 №061/-4462/08.02 (копії додаються).

Додатки: 1. Проєкт рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі» та пояснювальна записка до нього на 7 арк. в 1 прим.

2. Копія розпорядження від 08 січня 2020 року № 10 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі» на 5 арк. в 1 прим.

3. Копія звіту про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості – Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно – діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а загальною площею 690,80 кв.м на 49 арк. в 1 прим.

4. Копія звіту про актуалізацію ринкової вартості об'єкту нерухомості – Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно – діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а загальною площею 690,80 кв.м на 35 арк. в 1 прим.
4. Копія рецензії на Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості – Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно – діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а загальною площею 690,80 кв.м на 11 арк. в 1 прим.
5. Копія розпорядження Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації від 03 вересня 2019 року № 724 «Про закріплення на праві оперативного управління за Комунальним некомерційним підприємство «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва будівлю площею 690,80 кв.м на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі м. Києва» на 4 арк. в 1 прим.
6. Копія листа Департаменту охорони здоров'я від 14.02.2020 №061-1546/08 на 1 арк. у 1 прим.
7. Копія листа Департаменту економіки та інвестицій від 16.04.2020 №050/07-2548 на 2 арк. у 1 прим.
8. Копія листа Департаменту охорони здоров'я від 24.04.2020 №061/-4462/08.02 на 1 арк. у 1 прим.

Заступник директора Департаменту –
начальник управління з питань інвестиційної
та зовнішньоекономічної політики

 Олег СВИТЛИЧНИЙ





КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01001, м. Київ-1, вул. Хрещатик, 32, тел.: (044) 278 19 85, e-mail: info@kga.gov.ua http://www.kga.gov.ua

09.04.2020 № 055-4379

Департамент економіки та інвестицій

Щодо проекту рішення Київської міської ради
«Про майнові питання, пов'язані з будівництвом
медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а
у Дніпровському районі»

В Департаменті розглянуто лист від 31.03.2020 №050/07-2224 щодо проекту рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі» повідомляємо.

У листі ви стверджуєте, що «будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі м. Києва (Житловий масив «Русанівка») на місці вже існуючого закладу охорони здоров'я не суперечить Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та державним будівельними нормам».

Слід зазначити, якщо плануються будівельні роботи на вже існуючому закладі охорони здоров'я, то відповідно до ДБН А.2.2-3:2014 це питання визначається як «реконструкція» - перебудова прийнятого в експлуатацію існуючого об'єкта, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг.

Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкта в цілому або його частин (за умови їх автономності).

Рішенням Київської міської ради від 2 грудня 2010 року № 296/5108 земельна ділянка на бульв. Давидова, 15-а у Дніпровському районі м. Києва надана поліклініці сімейного лікаря "Русанівка" Дніпровського району м. Києва для експлуатації та обслуговування дитячої поліклініки.

Враховуючи вищевикладене, після знесення майна на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі м. Києва (під яке оформлена земельна ділянка для експлуатації) правові підстави для нового будівництва будуть відсутні.

Враховуючи вищевикладене в проекті рішення додати пункт 3 підпунктом 3.5 текстом наступного змісту «Вирішити питання приведення цільового призначення земельної ділянки у відповідність до намірів забудови»

Директор



Олександр СВИСТУНОВ

вик. В.Колядекно

278-24-04



ДНІПРОВСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ ДЕРЖАВНА
АДМІНІСТРАЦІЯ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

03.09 2019 р.

№ 764

Про закріплення на праві
оперативного управління за
Комунальним некомерційним
підприємством «Центр первинної
медико-санітарної допомоги «Русанівка»
Дніпровського району м. Києва будівлю
площею 690,80 кв.м на бульварі Ігоря Шамо,
15-а у Дніпровському районі м. Києва

Відповідно до Закону України «Про місцеві державні адміністрації»,
розпорядження Київської міської державної адміністрації від 31 січня 2011
року № 121 «Про реалізацію районними в місті Києві державними
адміністраціями окремих повноважень», враховуючи звернення
комунального некомерційного підприємства «Консультативно-
діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» від 24.07.2019
№ 838/02-04 та з метою забезпечення реєстрації права комунальної власності:

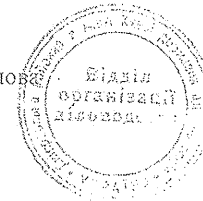
1. Закріпити на праві оперативного управління за Комунальним
некомерційним підприємством «Центр первинної медико-санітарної
допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва будівлю площею
690,80 кв.м на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі м. Києва.

2. Комунальному некомерційному підприємству «Консультативно-
діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» здійснити в
установленому порядку передачу Комунальному некомерційному
підприємству «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка»
Дніпровського району м. Києва будівлю площею 690,80 кв.м на бульварі Ігоря
Шамо, 15-а у Дніпровському районі м. Києва.

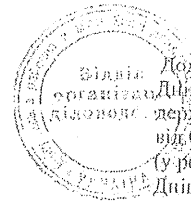
3. Додатки 1 та 7 до розпорядження голови Дніпровської районної в
місті Києві державної адміністрації від 02.07.2012 № 287 «Про закріплення
майна за комунальними некомерційними підприємствами, що здійснюють
діяльність у галузі охорони здоров'я, та внесення змін до розпорядження
Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації від 27.10.2011 р.
№ 449» у редакції розпорядження Дніпровської районної в місті Києві
державної адміністрації від 07.03.2017 № 121, викласти у новій редакції, що
додаються.

4. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на
заступника голови Дніпровської районної в місті Києві державної
адміністрації Загородню А. В.

Голова



Петро ОНОФРІЙЧУК



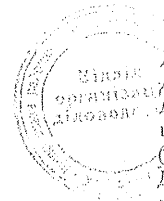
Додаток № 7 до розпорядження
Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації
від 02.07.2012 № 287
(у редакції розпорядження
Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації
від 03.09.2019 № 724)

Перелік об'єктів комунальної власності міста Києва, переданого до сфери управління Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації, що закріплюються на праві оперативного управління за комунальним некомерційним підприємством «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва»

№ з/п	Назва підприємства, установи, організації	необоротні активи	Необоротні активи							Характеристика будівель, споруд, приміщень	
			будівлі та споруди		машини, механізми		інші основні засоби		інші необоротні активи	Адреса	Площа, кв. м.
			первісна	залишкова	первісна	залишкова	первісна	залишкова			
1	Центр первинної медико-санітарної допомоги	31 081,220	28 542,220	13 707,600	2 338,000	1 691,000	159,000	159,000	42,000	вулиця Ентузіастів, 49	7692,8
2	Амбулаторія № 2	9 603,700	9 601,700	5 302,220	395,000	395,000	129,000	86,000	18,000	вулиця Ентузіастів, 13 а	2437,7
3	Лабораторний Центр	1 491,472	1 491,472	61,027	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	бульвар Шамо, 15 а	690,8
	РАЗОМ	42 176,392	39 635,392	19 070,847	2 733,000	2 086,000	288,000	245,000	60,000		1 0821,3

В.о. начальника відділу охорони здоров'я

Володимир КОРОПЕЦЬКИЙ



Додаток № 1 до розпорядження
Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації
від 02.07.2012 № 287
(у редакції розпорядження
Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації
від 03.09.2019 № 724)

Перелік об'єктів комунальної власності міста Києва, переданого до сфери управління Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації, що закріплюються на праві оперативного управління за комунальним некомерційним підприємством «Консультативно – діагностичний центр Дніпровського району м. Києва»

№ з/п	Назва підприємства, установи, організації	необоротні активи	Необоротні активи							Характеристика будівель, споруд, приміщень	
			будівлі та споруди		машини, механізми		інші основні засоби		інші необоротні активи	Адреса	Площа, кв. м.
			первісна	залишкова	первісна	залишкова	первісна	залишкова			
1	Консультативно-діагностичний центр	31 081,220	16 051,130	6 633,399	15 083,757	4 888,250	3 175,243	2 420,283	0,000	вулиця митрополита А. Шептицького, 5	11 355,0
2	Центр здоров'я, відділення медичної допомоги підліткам та молоді «Клініка, дружина до молоді»	274,056	24,056	234,148	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	вулиця митрополита А. Шептицького, 3 г	494,6
	РАЗОМ	31 355,276	16 285,278	6 887,547	15 083,757	4 888,250	3 175,243	2 420,283	00,000		11 849,6

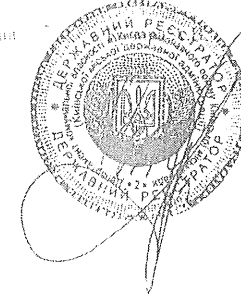
В.о. начальника відділу охорони здоров'я

Володимир КОРОПЕЦЬКИЙ

ВНТЯГ

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

Витяг сформований



Індексний номер витягу: 183248958
 Дата, час формування: 02.10.2019 12:41:07
 Витяг сформовано: Куцора Анна Віталіївна, Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ
 Підстава формування витягу: заява і реєстраційним номером: 30118851, дата і час реєстрації заяви: 26.09.2019 09:44:22, заявник: Рабуха Олександра Анатоліївна (уповноважена особа)

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1094999980006
 Об'єкт нерухомого майна: Нежитлова будівля (будівля поліклініки), літ. "А", об'єкт житлової нерухомості: П
 Опів об'єкта: Загальна площа (кв.м): 690,8
 Адреса: м.Київ, бульвар Шабо Гора, будинки 15-А

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер заяви про інше речове право: 33489290
 Дата, час державної реєстрації: 26.09.2019 09:44:22
 Державний реєстратор: Куцора Анна Віталіївна, Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ
 Підстава виникнення іншого речового права: Розпорядження, серія та номер: 724, виданий 03.09.2019, видавник: Дніпровська районна в місті Києві державна адміністрація; Акт приймання-передачі основних засобів, серія та номер: бл/т, виданий 04.09.2019, видавник: Сторони
 Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 48968407 від 02.10.2019 12:24:53, Куцора Анна Віталіївна, Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ
 Вид іншого речового права: право оперативного управління
 Відомості про суб'єкта іншого речового права: Особа, яка наділяється правом: Комунальне некомерційне підприємство "Центр первинної медико-санітарної допомоги "Руснівка" Дніпровського району м. Києва", код ЄДРПОУ: 01981655, країна реєстрації: Україна
 Владелец: ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА МІСТА КИЄВА В ОСОБІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ, код ЄДРПОУ: 22883141, країна реєстрації: Україна
 Опів об'єкта іншого речового права: Нежитлова будівля (будівля поліклініки), літ. "А"



Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна

Номер інформаційної довідки: 170919253
Дата, час формування: 19.06.2019 13:59:07
Підстава формування інформаційної довідки: пошук через веб-сайт: ДНЧКА СВГЕН ОЛЕКСАНДРОВИЧ

Параметри запити

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Кадастровий номер земельної ділянки: 8000000000:63:081:0016

ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

✓
Регістраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1665213280000
Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка
Кадастровий номер: 8000000000:63:081:0016
Опис об'єкта: Площа (га): 0.1466, Дата державної реєстрації земельної ділянки: 10.12.2012, орган, що здійснив державну реєстрацію земельної ділянки: Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
Цільове призначення: 03.03 Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги; Вид використання земельної ділянки: Для експлуатації та обслуговування дитячої поліклініки
Адреса: м.Київ, бульвар Шамо Ігоря, земельна ділянка 15А

Актуальна інформація про право власності

✓
Номер запису про право власності: 28333255
Дата, час державної реєстрації: 03.10.2018 17:56:04
Державний реєстратор: Пилипчук Віталій Анатолійович, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ
Підстава виникнення права власності: Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», серія та номер: 5245-VI, виданий 06.09.2012, видавник: Верховна Рада України
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індиксний номер: 43452399 від 10.10.2018 19:10:43, Пилипчук Віталій Анатолійович, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ



RRP-4H0525HU

Форма власності: комунальна
Розмір частки: 1/1
Власники: Територіальна громада міста Києва в особі Київської міської ради, код ЄДРПОУ: 22883141, країна реєстрації: Україна
Додаткові відомості:

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

✓
Номер запису про інше речове право: 28333264
Дата, час державної реєстрації: 03.10.2018 17:56:04
Державний реєстратор: Пилипчук Віталій Анатолійович, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ
Підстава виникнення іншого речового права: державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, серія та номер: 09-9-00107 (бланк серії ЯЯ № 385050), виданий 10.12.2012, видавник: Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індиксний номер: 43452399 від 10.10.2018 19:10:43, Пилипчук Віталій Анатолійович, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ
Вид іншого речового права: право постійного користування земельною ділянкою
Відомості про суб'єкта іншого речового права: Правокористувач: КОМУНАЛЬНЕ НЕКОМЕРЦІЙНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ЦЕНТР ПЕРВИННОЇ МЕДИКО-САНІТАРНОЇ ДОПОМОГИ "РУСАНІВКА" ДНІПРОВСЬКОГО РАЙОНУ М.КИЄВА", код ЄДРПОУ: 01981655, країна реєстрації: Україна
Власник: Територіальна громада міста Києва в особі Київської міської ради, код ЄДРПОУ: 22883141, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права: земельна ділянка для експлуатації та обслуговування дитячої поліклініки

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні
Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

ВІДОМОСТІ
З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

За вказаними параметрами запити у Реєстрі прав власності на нерухоме майно відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

За вказаними параметрами запити у Єдиному державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна відомості відсутні

ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК

За вказаними параметрами запити у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні



RRP-4H0525HU

КП "Київське інвестиційне агентство"

Департамент земельних ресурсів

Департамент містобудування та архітектури

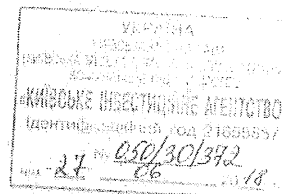
Потерпілих інвесторів від діяльності ГПБК "Еліта-Центр"
Адреса для листування
04205 м. Київ
пр. Оболонський, 21 кв. 111
Латиніна Галина Олександрівна

Направляємо в порядку інформування лист Комітету ВРУ з питань будівництва, містобудування і житлово-комунального господарства для ознайомлення та застосування в роботі (додається).

Додаток лист на 1 арк.

З повагою
потерпілі від діяльності ГПБК "Еліта-Центр"

27.06.2018



ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

Комітет з питань будівництва,
містобудування і житлово-комунального господарства
вул. М. Грушевського, 5, тел. 255-44-15, факс: 255-44-17

09.12.18 12:00

Латиніній Г.О. та інш.

Латиніній Г.О. та інш.
просп. Оболонський, 21, кв. 111,
м. Київ, 04205

У Комітеті розглянуто колективне звернення від 16 березня 2018 року громадянки Латиніної Г.О. та інших громадян – потерпілих інвесторів від діяльності групи будівельних компаній «Еліта-центр» стосовно поширення заборони, встановленої частиною третьою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», у разі передачі земельної ділянки у користування комунальному підприємству для містобудівних потреб. За результатами розгляду повідомляємо.

Відповідно до частини третьої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (в редакції Закону № 2314-VIII від 01.03.2018) у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється, крім випадків:

- 1) розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи;
 - 2) приватизації громадянином земельної ділянки, наданої йому у користування відповідно до закону;
 - 3) надання земельної ділянки, розташованої на території зони відчуження чи зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
 - 4) надання земельної ділянки для розміщення лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, ліній електропередачі, зв'язку);
 - 5) буріння, влаштування та підключення нафтових і газових свердловин за межами населених пунктів;
 - 6) будівництва, експлуатації військових та інших оборонних об'єктів.
- Передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у випадках, визначених цією частиною, за відсутності плану зонування або детального плану території не допускається, якщо земельна ділянка:


розташована в межах зелених зон населених пунктів, внутрішньоквартальних територій (територій міжрайонного озеленення елементів благоустрою, спортивних майданчиків, майданчиків відпочинку та соціального обслуговування населення);

віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, рекреаційного призначення (крім земель для дачного будівництва), лісгосподарського призначення.

З огляду на викладене, регламентована частиною третьою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» заборона не поширюватиметься у випадку надання комунальному підприємству у постійне користування земельної ділянки, на якій розташована закріплена за таким комунальним підприємством на праві господарського відання або на праві оперативного управління будівля (споруда) комунальної власності.

Одночасно інформуємо, що відповідно до частини третьої статті 21 Закону України «Про комітети Верховної Ради України» роз'яснення комітетів Верховної Ради України не мають статусу офіційного тлумачення.

Перший заступник
Голови Комітету



Д.І. Андрієвський

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

- Відповідні рішення, що встановлюють межі відсоткових значень, що застосовуються до нормативної грошової оцінки землі.

Об'єкт оцінки розташований на огороженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 1466,00 кв.м. (обліковий код 63:081:0016), що обліковується за Коштом некомерційним підприємством "Центр первинної медико-санітарної допомоги "Русанівка" Дніпровського району м. Києва" у межах економіко-планувальної зони № 493.

Розрахунок вартості земельної ділянки під об'єктом оцінки

Рішення Київської міської ради від 03.07.2014 № 23/23 "Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва"	Грошова оцінка земель різного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон, грн. за кв.м, Цн	Економіко-планувальна зона № 493	1256,22
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель по 25 грудня 2019 року		1	1256,22
Коефіцієнт функціонального використання Кф	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	0,7	879,354
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони		1	879,354
Додатковий дохід орендаря за 1м2 у рік	Податок на землю за рік	3%	26,381
	Ринкова ставка орендної плати	6%(мінімум)	
	Різниця = 3%		
Коефіцієнт капіталізації	Розрахунок*	К	0,13
Додатковий дохід орендаря за користування земельною ділянкою під об'єктом нерухомості в цілому, грн. без ПДВ	1466	розрахунок	297 492,22

*Ставка капіталізації чистого доходу визначається співвідношенням між чистим річним доходом та ціною продажу подібної земельної ділянки або кумулятивним способом як сума безризикової процентної ставки, ризику на інвестування та ліквідність земельної ділянки.

При визначенні ставки капіталізації чистого доходу як співвідношення між чистим річним доходом та ціною продажу подібної земельної ділянки використовується формула:

$$Ск = До/Цан,$$

де Цан - ціна продажу подібної земельної ділянки за ринкових умов (у гривнях).

В кумулятивний спосіб величина ставки капіталізації чистого доходу

$$\text{визначається за формулою: } Ск = Бк + Ір + Лр,$$

де Бк - безризикова процентна ставка

(коефіцієнт); Ір - ризик на

вкладення інвестицій (коефіцієнт);

Лр - ризик на ліквідність земельної ділянки (коефіцієнт).

Табл. «Розрахунок ринкової ставки капіталізації доходу методом кумулятивної побудови»

Найменування ставки та компенсацій	Значення ставки (компенсацій)
Базова безризикова ставка (середня ставка відсотка за валютними депозитами відносно долара США провідних комерційних банків України)	5,0
Безризикова ставка – середня ставка по депозитах для юридичних осіб у найбільш надійних комерційних банків м. Києва і м. Черкаси – 5,0%;	
Компенсація відмінностей у ліквідності вкладень (нерухомість на відміну від банківських вкладів не може бути у короткий час обернена в Гроші без суттєвих втрат у вартості).	4
Компенсація відмінностей в умовах інвестицій (термін вкладень у Нерухомість є значно більшим, ніж термін банківських депозитів)	5
Разом	13

Максимальна оренда земельної ділянки – 50 років

Табл. «Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою»

2	Додатковий дохід орендаря	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22
3	Ставка дисконтування	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
4	Номер періоду прогнозу	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
5	Дисконтний множник	0,884955752	0,783146683	0,693050162	0,613318728	0,542759936	0,480318527	0,425060644	0,376159862	0,332884833	0,294588348	0,260697653	0,230705888	
6	Поточна вартість чистого операційного доходу	263267,4535	232980,0474	206177,0381	182457,5514	161466,8596	142891,0262	126452,2356	111904,6333	99030,64891	87637,7424	77555,52424	68633,2073	
2	Додатковий дохід орендаря	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22
3	Ставка дисконтування	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
4	Номер періоду прогнозу	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22			
5	Дисконтний множник	0,204164502	0,180676551	0,159890753	0,141496242	0,125217913	0,110812312	0,098063993	0,086782295	0,076798491	0,067963266			
6	Поточна вартість чистого операційного доходу	60737,35159	53749,86866	47566,25545	42094,03137	37251,3552	32965,80106	29173,27528	25817,05777	22846,95377	20218,54316			
2	Додатковий дохід орендаря	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22
3	Ставка дисконтування	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
4	Номер періоду прогнозу	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
5	Дисконтний множник	0,060144484	0,053225207	0,047101953	0,041685144	0,036887738	0,032644016	0,02888851	0,025565053	0,022623941	0,020021186	0,017717864	0,015579526	0,013875686
6	Поточна вартість чистого операційного доходу	17892,51607	15834,08502	14012,46462	12400,41117	10975,81519	9711,340879	8594,106973	7605,404401	6730,446372	5956,147232	5276,926754	4664,536951	4127,908806
2	Додатковий дохід орендаря	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22	297 492,22
3	Ставка дисконтування	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
4	Номер періоду прогнозу	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
5	Дисконтний множник	0,010866698	0,009616547	0,008510218	0,007531167	0,006664749	0,005898008	0,005219476	0,004619006	0,004087616	0,003617359	0,003201203	0,002832923	0,002507011
6	Поточна вартість чистого операційного доходу	3232,758091	2860,847868	2531,723777	2240,463519	1982,711079	1754,611574	1552,753606	1374,118235	1216,038836	1076,136138	952,3328658	842,7724476	745,8163253

Вартість права користування земельною ділянкою під об'єктом оцінки становить 2 283 324,68 гривень без ПДВ.

Вартість права користування 1 кв.м. земельної ділянки під об'єктом оцінки становить: 2 283 324,68 : 1466,00 = 1557,52 гривень за 1 кв.м. без ПДВ.

Ринкова вартість об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва», що знаходиться за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а, площею 690,80 кв.м., визначена за методами Витратного підходу, становить 2 077 475,95 гривень без врахування ПДВ, вартість права користування земельною ділянкою під об'єктом оцінки становить 2 283 324,68 гривень без врахування ПДВ (в тому числі вартість права користування 1 квадратного метру земельної ділянки під об'єктом оцінки становить 1557,52 гривень без врахування ПДВ).

11.2. ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД.

Загальні положення

При застосуванні методу прямого порівняльного аналізу продаж вартість об'єкту визначається шляхом порівняння з цінами продажу або пропозицій подібних об'єктів. Основою застосування даного методу є той факт, що вартість об'єкту безпосередньо пов'язана з ціною продажу або ціною пропозиції аналогічних

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

об'єктів. Кожен аналог порівнюється з об'єктом. У ціну аналога вносяться поправки, істотні відмінності, що відображають, між ним і оцінюваним об'єктом.

Для здійснення розрахунків методом порівняльного аналізу продажів Оцінювачем робилися наступні кроки:

- вивчення ринку для відбору інформації про об'єкти нерухомості, які найбільш співставні з оцінюваним;
- збір і перевірка інформації по кожному відібраному об'єкту про вартість продажу (або вартість пропозиції), формі оплати, фізичних характеристиках, місцеположенні т.д.;
- аналіз і порівняння кожного об'єкту з оцінюваним за часом продажу, місцеположенню, фізичним характеристикам, умовам продажу і т. д.;
- коректування вартості продажу або вартості пропозиції по кожному подібному об'єкту відповідно до наявних відмінностей між ним і оцінюваним об'єктом;
- узгодження скоректованих цін подібних об'єктів нерухомості і висновок показника вартості оцінюваного об'єкту.

Для проведення порівняльного аналізу Оцінювач використовував не тільки дані про операції купівлі-продажу об'єктів, схожих з оцінюваним, але і ціни пропозиції. Такий підхід, на думку Оцінювача, виправданий з тієї точки зору, що потенційний покупець перш, ніж ухвалити рішення про покупку об'єкту нерухомості, проаналізує поточну ринкову пропозицію і прийде до висновку про можливу ціну пропонованого об'єкту, враховуючи всі його переваги і недоліки щодо представлених на ринку об'єктів.

Вибір об'єктів-аналогів

Аналоги підбирались за такими показниками:

- умови продажу – вільні;
- місце розташування – м. Київ, Дніпровський р-н;
- І тип об'єктів – нежитлові приміщення та будівлі;
- час продажу – 2019 р.
- умови розрахунку – грошові кошти.

В результаті аналізу ринку нерухомості Оцінювачем був виявлений ряд пропозицій на продаж об'єктів нерухомості максимально схожих з оцінюваним. Опис подібних об'єктів представлений в таблиці.

Табл. „Опис об'єктів подібних до оцінюваного”

№ п/п	Назва об'єкту	Місцезнаходження	Площа, м2	Вартість пропозиції	Фізичний стан приміщень	Джерело інформації
1	Нежитлове приміщення	Стальського Сулеймана, Воскресенка, Дніпровський район, Киев	1383	415 000 USD 10877150 грн. з ПДВ 9064291,67 грн. без ПДВ 6554,08 грн/м2 без ПДВ	Ранее был "Дом быта". 2 этажа и подвал. Прилегает участок 23 соток. Развитая инфраструктура. Высокая плотность застройки. Мощность: 100 кВт. Состояние под ремонт. Коммуникации: свет-прямой договор с Киевэнерго, вода, договор есть. На данный момент не эксплуатируется.	https://100realty.ua/object/67146952
2	Нежитлове приміщення	Алма-Атинская, ДВРЗ, Дніпровський район, Киев	350	80 000 USD 2096800 грн. з ПДВ 1747333,33 грн. без ПДВ 4992,38 грн/м2 без ПДВ	Район ДВРЗ. Отдельно стоящее двухэтажное здание с пристройкой. Материал стен: кирпич, перекрытия: железобетон. В I уровне боксы, на втором уровне кабинетная система. Возможно использовать под СТО, офис, мини производство, магазин или любой другой собственный бизнес. Удобная транспортная развязка. Парковка для автомобилей.	https://100realty.ua/object/419692104
3	Нежитлове приміщення	Дніпровський район, Воскресенка, Петра Запорожца, 28	583	210 000 USD 5504100 грн з ПДВ 4586750,00 грн без ПДВ 7867,50 грн/м2 без ПДВ	Продам нежилое помещение. Дніпровський район, Воскресенка, Петра Запорожца, 28. Помещение 583 кв. м., расположено на третьем этаже торгового центра. Без отделки. Вода, канализация, электричество. Возможен раздел на два разных помещения с отдельными входами. Ст.м. Черниговская, Дарница	https://meget.kiev.ua/prodazha-pomescheniy/details/177971/
4	Нежитлове приміщення	Лобачевског	2046	400 000 USD	Продажа имущественного комплекса 1640	https://blagovi

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

№ п/п	Назва об'єкту	Місцезнаходження	Площа, м2	Вартість пропозиції	Фізичний стан приміщень	Джерело інформації
		о Старая Дарница, Днепровский район, Киев		10484000 грн з ПДВ 8736666,67 грн без ПДВ 4270,12 грн/м2 без ПДВ	кв.м. со своей инфраструктурой, фасад. Земля 33,4 сотки в аренде, на территории комплекса-магазин -193 кв.м., отдельно стоящее здание 432кв.м., Кирпичный гараж - Бокс под СТО-193кв.м + 657кв.м., Офисные помещения-119кв.м., котельная, склад металлический-ангар 452 метра. Огороженная территория, 2 заезда. Охрана, видеонаблюдение. Превосходное состояние!	st.ua/object/117484270
5	Нежитлове приміщення	ул. Старосельска я, Днепровский р-н.	3560	950 000 USD 24899500 грн з ПДВ 20749583,33 грн без ПДВ 5828,53 грн/м2 без ПДВ	Продам производственно-складской комплекс расположенный по ул. Старосельская, Днепровский р-н. Зем.участок 0.54га в пользовании, новые 3560 кв.м. строений, в том числе 247,6 кв.м. офисное здание; 812,8кв.м., кирпичное офисно-производственно-складское здание; 964 кв.м, кирпичное офисно-складское здание; 3 по 420 кв.м., и 3 по 100 кв.м, металлические склады и ангараы. Подведен кабель на 120 квт., своя скважина, 2 котельни на деревянных пилетах.	https://besplatka.ua/obyavlenie/prodazha-proizvodstvenno-skladskogo-kompleksa-919b66

*Оцінювачем були використані подібні об'єкти нерухомості, які вимагали внесення найменшої кількості коригувальних коефіцієнтів

* Курс НБУ станом на дату оцінки 13 травня 2019 року становить за 1 дол. = 26,21 грн.



- ▶ Національний банк
- ▶ Рада Національного банку
- ▶ Офіційне опублікування нормативно-правових актів
- ▶ Монетарна політика
- ▶ Фінансова стабільність
- ▶ Банківський нагляд
- ▶ Фінансові ринки
- ▶ Платіжні системи та розрахунки
- ▶ Банкноти та монети
- ▶ Статистика
- ▶ Публікації
- ▶ Дослідження
- ▶ Прес-центр

Головна » Офіційний курс валют

Результати пошуку
Національний банк України
на 13.05.2019

встановлює такі офіційні курси гривень до іноземної валюти:

Код цифровий	Код літерний	Кількість одиниць	Назва валюти	Офіційний курс
036	AUD	100	Австралійський долар	1832,5681
944	AZN	100	Азербайджанський манат	1541,5228
933	BYN	10	Білоруський рубль	124,7245
975	BGN	100	Болгарський лев	1504,7148
410	KRW	1000	Вона	22,2054
344	HKD	100	Гонконгський долар	333,9105
208	DKK	100	Данська крона	394,1870
840	USD	100	Долар США	2620,5887
978	EUR	100	Євро	2942,9211

Курс НБУ станом на дату актуалізації оцінки 25 грудня 2019 року становить за 1 дол. = 23,28 грн.

Офіційний курс гривні щодо іноземних валют

на дату 25.12.2019

Код цифровий	Код літерний	Кількість одиниць валюти	Назва валюти	Офіційний курс
036	AUD	100	Австралійський долар	1610,3143
944	AZN	100	Азербайджанський манат	1366,1627
975	BGN	100	Болгарський лев	1318,0236
933	BYN	10	Білоруський рубль	110,9555
410	KRW	1000	Вона	20,6058
344	HKD	100	Гонконгський долар	206,9387
208	DKK	100	Данська крона	344,9931
840	USD	100	Долар США	2327,5788
978	EUR	100	Євро	2677,7611

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

Таким чином відхилення курсу складає: -12%, що знаходиться в межах коригування на торг при продажу об'єктів порівняння, та не має суттєвого впливу на вартість об'єктів порівняння та вартість об'єкту оцінки, що визначена за методами порівняльного підходу.

Загальна ринкова вартість об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а, загальною площею 690,80 кв.м., визначена за методами Порівняльного підходу, заокруглено становить 3 436 780,00 (Три мільйони чотириста тридцять шість тисяч сімсот вісімдесят гривень 00 копійок) без врахування ПДВ.

12. ІНТЕРПРИТАЦІЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

Вартості, одержані в результаті застосування різних підходів, відрізняються один від одного. Тому при визначенні остаточної ринкової вартості об'єкту Оцінювач враховував мету оцінки, достовірність, об'єм і якість інформації, застосовану в розрахунках і особливості використаних методів оцінки.

При виведенні підсумкової величини ринкової вартості об'єкту нерухомості, при розрахунку ринкової вартості якого використовувалися порівняльний та витратний підходи, Оцінювач взяв до уваги наступні чинники:

Витратний підхід найбільш достовірний для оцінки об'єктів, унікальних по своєму вигляду і призначенню, яким не являється об'єкт оцінки.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Витратний підхід базується на визначенні суми витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки на дату оцінки з подальшим її корегуванням на суму його зносу та знецінення. Стосовно будівель під затратами на відтворення розуміють затрати на будівництво, стосовно рухомого майна - або витрати на створення власними силами або ціну нового абсолютно аналогічного чи близько подібного об'єкта. Основними методами витратного підходу є метод відтворення та метод заміщення функціональним аналогом.

В п.6 Національного стандарту №2 зазначено, що витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне

З врахуванням мети оцінки, а саме: для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу, з огляду на обсяг та рівень достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки, можна стверджувати, що вихідна інформація, використана при застосуванні порівняльного підходу, є достатньо підтвердженою.

На підставі викладеного, остаточне значення вартості оцінюваного об'єкта, з достатньою вірогідністю може бути визначене на підставі результатів розрахунку за порівняльним підходом.

Висновок: Провівши дослідження і виконавши відповідні розрахунки, Оцінювач дійшов висновку, що ринкова вартість оцінюваного об'єкту нерухомості – Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а), станом на 25 грудня 2019 р. складає

3 436 780,00 (Три мільйони чотириста тридцять шість тисяч сімсот вісімдесят гривень 00 копійок) без врахування ПДВ.

13. СЕРТИФІКАТ ЯКОСТІ ОЦІНКИ

Справжній Звіт є звітом про оцінку вартості майна, який за формою та змістом відповідає національним стандартам оцінки, вимогам законодавчих і нормативних актів України, виконаний на підставі особистих переконань та досвіду оцінювача із застосуванням прийнятних до ринкової ситуації в Україні та рекомендованих методів оцінки.

Незалежна оцінка вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, вулиця Бульвар Ігоря Шамо, 15-а), виконана суб'єктом оціночної діяльності ПП "Ажіо." сертифікат № 1069/17 виданий Фондом Державного майна України 08 листопада 2017 року., оцінювачем Кононенко Т.Б. кваліфікаційне свідоцтво №1569, видане Фондом державного майна України та Міжнародним інститутом бізнесу.

Оцінювач виходячи з повноти знань та переконань, володіючи необхідною інформацією, посвідчує, що:

Здійснена оцінка базується на об'єктивних даних, повноті знань та переконань оцінювача.

Оцінювач не має особистої майнової зацікавленості в об'єкті оцінки, що забезпечує неупереджене ставлення до визначення вартості.

Оцінювач особисто провела огляд оцінюваних приміщень, і несе відповідальність за відповідність за дані об'ємно-планувальних характеристик, використаних в даному звіті.

Висновки оцінювача викладені в даному звіті є незалежними судженнями і не породжують ніяких правових зобов'язань відносно подальшого використання об'єктів оцінки.

Аналіз, роздуми, судження і зроблені висновки здійснювались оцінювачем згідно діючого на дату оцінки законодавства, що регулює сферу оцінки майна, та Національних стандартів оцінки 1 і 2.

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 1569 ФДМ України та МІБ

Кононенко Т.Б.

Приватне підприємство "Ажіо."

сертифікат №1069/17 від 08 листопада 2017 року Фонду державного майна України

Директор _____

Кононенко Т.Б.

**14. ПАСПОРТ-СЕРТИФІКАТ
 об'єкта незалежної оцінки (нерухомості)**

Форма ПСО-02

КОД	ПАРАМЕТРИ	ФАКТИЧНІ ДАНІ	КОД Поз	ПАРАМЕТРИ	ФАКТИЧНІ ДАНІ
1	Вихідні дані про об'єкт		10	будівельне - технічні характеристики:	X
Назва	Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м.	X	10.1	висота типового поверху (м)	X
		X	10.2	висота першого поверху (м)	X
1.2	Група (будівля, приміщення, споруда)	1	10.3	висота підвалу (м)	X
1.3	Договір №		10.4	Висота мансарди (м)	X
1.4	Дата Договору	01.10.2019	10.5	загальна площа об'єкта (кв.м.)	690,80
1.5	Дата актуалізації оцінки	25.12.2019	10.6	оцінювана площа (кв.м.)	690,80
2	Мета оцінки:	X	10.7	корисна площа (кв.м.)	X
	вкуп, оренда, продаж, конкурс, аукціон, застава, ін.	4	10.8	загального призначення (кв.м.)	X
3	Місцезнаходження :	X	10.9	підсобних приміщень (кв.м.)	X
обл.		X	10.10	будівельний об'єм (куб.м.)	X
р-н		X	11	Група капітальності	1
м.	Київ	X	12	Ринковий коефіцієнт на БМР	64,11
смт.		X	12.1	Ку - коефіцієнт подорожчання (69-84р.)	X
р-н		X	12.2	Котр - галузевий коефіцієнт (84-97р.)	1,17
вул.	Ігоря Шамо	X	12.3	Кі - середній індекс зміни вартості (97-	1,03
буд.	15-А	X	12.4	Кінф - індекс інфляції на дату оцінки	53,65335
кв		X	13	Середньозважений фізичний знос %	X
4	Зона:	X	13.1	в т.ч.:	X X
4.1	центральна / середня / периферійна	2	13.2	Фундамент	X X
4.2	селігтебна / промислова / рекреаційна	1	13.3	Стіни	X X
5	Відстань до:	X	13.4	Перекриття	X X
5.1	центру населеного пункту	15,00	13.5	Дах і покрівля	X X
5.2	Автовокзалу	13,80	13.6	Підлога	X X
5.3	залізничного вокзалу	19,50	13.7	Проєми	X X
5.4	Аеропорту	21,30	13.8	Оздоблювальні роботи	X X
5.5	морського, річного порту	10,40	13.9	Сан-технічне обладнання	X X
5.6	основних магістралей	0,200	13.10	Інше	X X
6	Об'єкт нерухомості:	X	14	Сумарна норма капіталізації %	
6.1	вбудоване приміщення	X	14.1	вт.ч.:	
6.2	прибудоване приміщення	X	14.2	сумарні поправки на ризик	
6.3	вбудовано - прибудоване приміщення	X	15	Вартість права користування	X
6.4	Підвал	X		земельною ділянкою:	X
6.5	Напівпідвал	X	15.1	площа зем. ділянки (кв.м.)	X
6.6	цокольний поверх	X	15.2	податкова вартість (грн.)	X
6.7	мансардний поверх / горище	X	15.3	ринкова вартість (грн.)	X
6.8	окремо розташована будівля	1	16	методи оцінки:	X
6.9	павільйон / ларьок	X	16.1	Витратний	1
6.10	навіс	X	16.2	Доходний	X
6.11	Споруда	X	16.3	Порівняльний	1
6.12	тимчасова споруда	X	17	Показники вартості	
6.13	Майданчик	X	17.1	Загальна вартість об'єкту, грн. без ПДВ:	3 436 780,00
6.14	інше	X	17.2	в т.ч.: вартість об'єкта оцінки без покращень	
7	Характеристика об'єкту:	X	17.3	вартість покращень	
7.1	рік буд-ва (введення в експлуатацію)	X	17.4	за 1 кв.м. площі	4 975,07
7.2	кількість поверхів	1,2	17.5	за 1 куб. м. об'єму	X X
7.3	розміщення об'єкту в будинку	X	17.6	Орендна плата	X X
8	Внутрішня структура:	X	17.7	Орендна ставка за 1 кв.м. площі	X X
8.1	Електроосвітлення	1	18	Організація - оцінювач:	X
8.2	Теплозабезпечення	1	скор.	Приватне підприємство „АЖІО.”	X
8.3	Водопостачання	1	в/о.о		X
8.4	Каналізація	1	м/р	м. Черкаси, вул. Леніна, 5	X
8.5	вентил. / кондиціонер	X	18.1	код за ЄДРПОУ	X
8.6	ліфт	X	19	Експерти: (П.І.Б. повн.)	X
8.7	Телефонізація	X	Прізви	Кононенко	
8.8	Радіофікація	X	Ім'я	Таїсія	
8.9	Телебачення	X	П.Б.	Борисівна	
8.10	сигналізація (пож. / охорон.)	X	серг	ФДМУ	
9	Функціональне призначення	X	№	1069/17 від 09.09.2013р.	
9.1	галузь (промисловість, інші)	X	20	Вартість послуги експерта (грн.)	
9.2	адмін. / торг. / вироб. / склад. / їдальня	3,4			

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 1569 ФДМ України та МІБ

Кононенко Т.Б.

Приватне підприємство "Ажіо."

сертифікат №1069/17 від 08 листопада 2017 року Фонду державного майна України

Директор

Кононенко Т.Б.

15. ДОДАТКИ

index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/2019/

курс валют НБУ Визиком карти

Сводная таблица индексов потребительских цен за последние годы (%)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
январь	102,9	102,9	101,8	101,0	100,2	100,2	100,2	103,1	100,9	101,1	101,5	101,0
февраль	102,7	101,5	101,9	100,9	100,2	99,9	100,6	105,3	99,6	101,0	100,9	100,5
март	103,8	101,4	100,9	101,4	100,3	100,0	102,2	110,8	101,0	101,8	101,1	100,9
апрель	103,1	100,9	99,7	101,3	100,0	100,0	103,3	114,0	103,5	100,9	100,8	101,0
май	101,3	100,5	99,4	100,8	99,7	100,1	103,8	102,2	100,1	101,3	100,0	100,7
июнь	100,8	101,1	99,6	100,4	99,7	100,0	101,0	100,4	99,8	101,6	100,0	99,5
июль	99,5	99,9	99,8	98,7	99,8	99,9	100,4	99,0	99,9	100,2	99,3	99,4
август	99,9	99,8	101,2	99,6	99,7	99,3	100,8	99,2	99,7	99,9	100,0	99,7
сентябрь	101,1	100,8	102,9	100,1	100,1	100,0	102,9	102,3	101,8	102,0	101,9	100,7
октябрь	101,7	100,9	100,5	100,0	100,0	100,4	102,4	98,7	102,8	101,2	101,7	100,7
ноябрь	101,5	101,1	100,3	100,1	99,9	100,2	101,9	102,0	101,8	100,9	101,4	100,1
декабрь	102,1	100,9	100,8	100,2	100,2	100,5	103,0	100,7	100,9	101,0	100,8	
За год	122,3	112,3	109,1	104,6	99,8	100,5	124,9	143,3	112,4	113,7	109,8	104,1

☉ значения индекса даются в процентах относительно предыдущего месяца

<https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/inflation/2019/>

Індекс зміни цін на будівельно-монтажні роботи у 2019 році

Державна служба статистики України

На головну
Мапа сайту
Урядовий Портал
Українська статистика
Експрес-звіти
Статистичні спостереження
Інформація
Увімкніть JavaScript

Про Службу

Для громадян

Для підприємств

Сторінка МВФ

Додатки

Матеріали та блогові записи

Адресні об'єкти

Корисні інформації

Популярне

Контакти

Архів: 2019-2007 | 2006 | 2005 | 2004

Індекси цін на будівельно-монтажні роботи у 2019 році¹

(до попереднього місяця)

	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Усього	101,9	100,1	101,0	100,4								
Будівлі	102,3	100,0	100,7	100,6								
житлові	102,9	100,1	100,7	100,8								
нежитлові	101,7	99,9	100,7	100,3								
Інженерні споруди	101,0	100,4	101,6	100,2								
транспортні споруди	101,6	100,1	101,2	100,7								
трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі	101,9	99,9	100,3	100,6								
комплексні промислові споруди	100,2	100,5	103,5	99,8								
Інші інженерні споруди	100,3	101,5	100,3	99,6								

¹ Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях.

© Держстат України, 1998-2019
 Дата останньої модифікації: 04.06.2019

Контент доступний за ліцензією
 Creative Commons Attribution 4.0 International License
 Клікніть на зображення, щоб збільшити

Объект порівняння, що пропонується до продажу №1

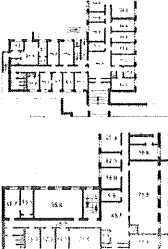


100realty.ua
Столичная недвижимость

Недвижимость / Продажа коммерческой недвижимости / Днепровский район / ул. Стальского Сулеймана / Объект E-38088

Продажа Нежилого помещения ул. Стальского Сулеймана в Киеве / E-38088

Коммерческая недвижимость

Цена: 10 950 000* грн. € 415 000 \$ (1\$ = 26.4 грн.)



Адрес: Стальского Сулеймана, Воскресенка, Днепровский район, Киев

Кол-во комнат: 25

Профиль: Нежилое помещение

Площадь: 1383 м²

Площадь участка: 20 сот.

Этаж/этажность: 1/3

Цена за м²: 7 940 грн.

Парковка: да

Ранее был "Дом быта". 2 этажа и подвал. Прилегает участок 23 соток. Развитая инфраструктура. Высокая плотность застройки. Мощность: 100 кВт. Состояние под ремонт. Коммуникация: свет-прямой договор с Киевэнерго, вода, договор есть. На данный момент не эксплуатируется.

План-схема объекта недвижимости представлена на основе типовых планов помещений в здании. Площади на план-схеме могут иметь незначительные отклонения от площадей, указанных в техническом паспорте объекта.

Скачать .pdf | Распечатать | Нравится | Твитнуть

+380 (44) 498-XX-XX
Посредник
Владислав Александрович

Виртуальные туры

Печерский район
Институтская
Квартира на продажу
34 390 000 грн.

Полезные ссылки

- Самая широкая база квартир Киева
- Квартиры посуточно в Украине
- Вся элитная недвижимость столицы
- Лучшая недвижимость для бизнеса

<https://100realty.ua/object/67146952>

Объект порівняння, що пропонується до продажу №2

[100realty.ua](#)
Google Переводчик
Курс валют НБУ
Визитком карти

Поиск недвижимости
Новости и аналитика
Новостройки
Грип


Недвижимость / Продажа коммерческой недвижимости / Днепровский район / ул. Алма-Атинская / [Назад к результатам поиска](#)




Объект Z-261704 [Добавить объявление](#) [Войти](#)

Продажа Отдельно стоящее здание ул. Алма-Атинская в Киеве / Z-261704

Комерческая недвижимость [Показать на карте](#)

Цена: 2 112 000* грн. \$ 80 000 (1\$ = 26.4 грн.)



Адрес:	Алма-Атинская, ДВРЗ, Днепровский район, Киев	телефон
Профиль:	Отдельно стоящее здание	
Площадь:	350 м²	
Этаж/этажность:	1/2	
Цена за м²:	6 050 грн.	
Материал стен:	Кирпич	
Материал пола:	Стяжка	
Ремонт (состояние):	с ремонтом	
Количество выходов:	2	


Район ДВРЗ. Отдельно стоящее двухэтажное здание с пристройкой. Материал стен: кирпич, перекрытия: железобетон. В 1 уровне боксы, на втором уровне кабинетная система. Возможно использовать под СТО, офис, мини производство, магазин или любой другой собственный бизнес. Удобная транспортная развязка. Парковка для автомобилей.

План-схема объекта недвижимости представлена на основе типовых планов помещений в здании. Площади на план-схеме могут иметь незначительные отклонения от площадей, указанных в техническом паспорте объекта.

[Скачать .pdf](#)
[Распечатать](#)
[Нравится](#)
[Твитнуть](#)

+380 (44) 498-00-18
Посредник
Евгений Григорьевич

ВИРТУАЛЬНЫЕ ТУРЫ



Шевченковский район
Шевченко Тараса бульв.
Квартира в аренду
119 000 грн.

[Смотреть все виртуальные туры](#)

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

- 1 Самая широкая база квартир Киева
- 2 Квартиры посуточно в Украине
- 3 Вся элитная недвижимость столицы
- 4 Лучшая недвижимость для бизнеса

<https://100realty.ua/object/419692104>

Об'єкт порівняння, що пропонується до продажу №3

The screenshot shows the website 'meget.kiev.ua' with a navigation menu and a list of property listings. The main listing is for a commercial property with the following details:

- №: 177971**
- Дата: 22 вер 2019**
- 26 проєктів**
- 5 527 200 грн**
- цена цього об'єкта 5 210 000 / € 187 936**
- О доме: 3/3 эт.**
- Помещение: 583 м²**
- Продам нежилое помещение. Днепропетровский район, Воскресенка, Петра Запорожца, 28, Помещение 583 кв. м., расположено на третьем этаже торгового центра. Без отделки. Вода, канализация, электричество. Возможен раздел на два разных помещения с отдельными входами. Ст.м. Черныговская, Дарница**
- +38 (063) 598-1517, +38 (067) 503-8793**
- Людмила, Хозяйка**

<https://meget.kiev.ua/prodazha-pomescheniy/details/177971/>

Об'єкт порівняння, що пропонується до продажу №4

The screenshot shows the website 'blagovist.ua' with a navigation menu and a list of property listings. The main listing is for a commercial property with the following details:

- Продажа > Нежилое помещение, ул. Лобачевского | Н-43758**
- 10 560 000* грн. \$ 400 000 \$ (1\$=26.4 грн.)**
- Код объекта: Н-43758**
- Риэлтор: Ольга Александровна**
- Телефон: +380 (44) 498-60-07, +380 (50) 424-40-90, +380 (67) 332-62-46**
- Улицы: Лобачевского**
- Расположение: Старая Дарница, Днепропетровский район, Киев**
- Профиль: Нежилое помещение**
- Площадь: 1640 кв.м.**
- Площадь участка: 3340**
- Этажей: 2**
- Цена за кв.м.: 6 451* грн.**

The listing also includes a floor plan, photos of the property, and a map showing the location on Lobachevsky Street in Darnitsa.

<https://blagovist.ua/object/117484270>

Объект порівняння, що пропонується до продажу № 5

The screenshot shows a real estate listing on the website besplatka.ua. The listing is for a production warehouse complex in Kyiv, located in the Dniprovskiy district. The price is listed as 950,000 USD (24,700,000 UAH / 857,639 EUR). The listing includes a photo of the building and a detailed description of the property. The user profile of the seller, Oksana_G1, is also visible on the right side of the page.

Объявления Киев > Недвижимость Киев > Продажа коммерческой недвижимости Киев > Производственные помещения Киев

Бесплатка ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ Рус | Укр

Производственные Поиск по объявлениям Киев ПОИСК

Объявления Киев > Недвижимость Киев > Продажа коммерческой недвижимости Киев > Производственные помещения Киев

Oksana_G1
13.09.2017

Снять/продать/проверить
Все объявления автора

+38 (дзв) ьхо дн ой

Покупайте безопасно

Безопасно по телефону
Смену в любое время
Свои условия сделки
Безопасно по телефону
Безопасно

< 1 из 7 >

Oksana_G1
13.09.2017

Снять/продать/проверить
Все объявления автора

+38 (дзв) ьхо дн ой

Покупайте безопасно

Безопасно по телефону
Смену в любое время
Свои условия сделки
Безопасно по телефону
Безопасно

< 1 из 7 >

Продажа производственно-складского комплекса
950 000 \$ (24 700 000 грн. / 857 639 €)

Район	Днепропетровский р-н	Тип предложения	От посредника
Общая площадь	3560 м2	Город	Киев

Продам производственно-складской комплекс расположенный по ул. Старосельская, Днепропетровский р-н. Зем.участок 0.54га в пользовании, новые 3560 кв.м. строений, в том числе 247,6 кв.м. офисное здание, 812,8кв.м., кирпичное офисно- производственно-складское здание, 964 кв.м, кирпичное офисно-складское здание, 3 по 420 кв.м., и 3 по 100 кв.м, металлические склады и ангары. Подведен кабель на 120 квт, своя скважина, 2 котельни на деревянных пилетах. Цена 950 000\$, возможно продажа частями. Без комиссии

<https://besplatka.ua/obyavlenie/prodazha-proizvodstvenno-skladskogo-kompleksa-919b66>



ДНІПРОВСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

03.09 2019 р.

№ 724

Про закріплення на праві
оперативного управління за
Комунальним некомерційним
підприємством «Центр первинної
медико-санітарної допомоги «Русанівка»
Дніпровського району м. Києва будівлю
площею 690,80 кв.м на бульварі Ігоря Шамо,
15-а у Дніпровському районі м. Києва

Відповідно до Закону України «Про місцеві державні адміністрації», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 31 січня 2011 року № 121 «Про реалізацію районними в місті Києві державними адміністраціями окремих повноважень», враховуючи звернення комунального некомерційного підприємства «Консультативно – діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» від 24.07.2019 № 888/02-04 та з метою забезпечення реєстрації права комунальної власності:

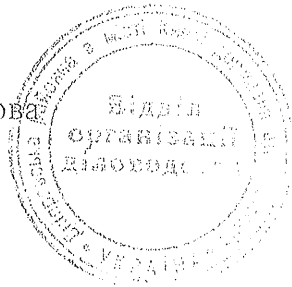
1. Закріпити на праві оперативного управління за Комунальним некомерційним підприємством «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва будівлю площею 690,80 кв.м на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі м. Києва.

2. Комунальному некомерційному підприємству «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» здійснити в установленому порядку передачу Комунальному некомерційному підприємству «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва будівлю площею 690,80 кв.м на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі м. Києва.

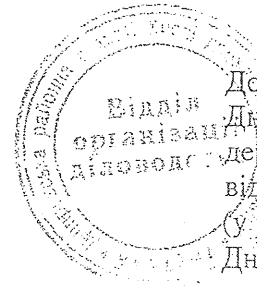
3. Додатки 1 та 7 до розпорядження голови Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації від 02.07.2012 № 287 «Про закріплення майна за комунальними некомерційними підприємствами, що здійснюють діяльність у галузі охорони здоров'я, та внесення змін до розпорядження Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації від 27.10.2011 р. № 449» у редакції розпорядження Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації від 07.03.2017 № 121, викласти у новій редакції, що додаються.

4. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на заступника голови Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації Загородню А. В.

Голова



Петро ОНОФРІЙЧУК



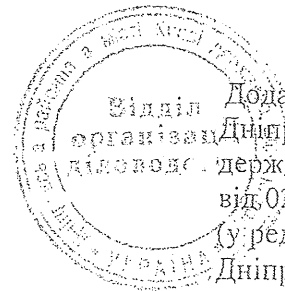
Додаток № 1 до розпорядження
Дніпровської районної в місті Києві
державної адміністрації
від 02.07.2012 № 287
(у редакції розпорядження
Дніпровської районної в місті Києві
державної адміністрації
від 03.09. 2019 № 744)

Перелік об'єктів комунальної власності міста Києва, переданого до сфери управління Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації, що закріплюються на праві оперативного управління за комунальним некомерційним підприємством «Консультативно – діагностичний центр Дніпровського району м. Києва»

№ з/п	Назва підприємства, установи, організації	необоротні активи	Необоротні активи							Характеристика будівель, споруд, приміщень	
			будівлі та споруди		машина, механізм		Інші основні засоби		інші необоротні активи	Адреса	Площа, кв. м.
			первісна	залишкова	первісна	залишкова	первісна	залишкова			
1	Консультативно-діагностичний центр	31 081,220	16 051,130	6 653,399	15 083,757	4 888,250	3 175,243	2 420,283	0,000	вулиця митрополита А. Шептицького, 5	11 355,0
2	Центр здоров'я, відділення медичної допомоги підліткам та молоді «Клініка, дружня до молоді»	274,056	24,056	234,148	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	вулиця митрополита А. Шептицького, 5 г	494,6
РАЗОМ		31 355,276	16 285,278	6 887,547	15 083,757	4 888,250	3 175,243	2 420,283	00,000		11 849,6

В.о. начальника відділу охорони здоров'я

Володимир КОРОПЕЦЬКИЙ



Додаток № 7 до розпорядження
 Дніпровської районної в місті Києві
 державної адміністрації
 від 02.07.2012 № 287
 (у редакції розпорядження
 Дніпровської районної в місті Києві
 державної адміністрації
 від 03.09. 2019 № 724

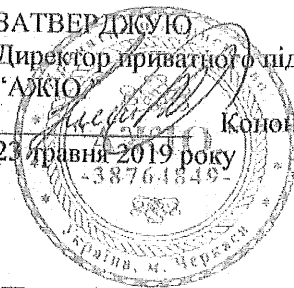
Перелік об'єктів комунальної власності міста Києва, переданого до сфери управління Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації, що закріплюються на праві оперативного управління за комунальним некомерційним підприємством «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва»

№ з/п	Назва підприємства, державної організації	необоротні активи	Необоротні активи							Характеристика будівель, споруд, приміщень	
			Будівлі та споруди		машина, механізм		інші основні засоби		інші необоротні активи	Адреса	Площа, кв. м
			переміщ.	залишков.	переміщ.	залишков.	переміщ.	залишков.			
1	Центр первинної медико-санітарної допомоги	31 081,320	28 342,220	13 707,600	2 138,000	1 691,000	159,000	159,000	42,000	вулиця Ентузіастів, 49	7892,8
2	Амбулаторія № 2	9 602,700	9 601,700	5 302,210	395,000	395,000	129,000	86,000	18,000	вулиця Ентузіастів, 13 а	2437,7
3	Лабораторний Центр	1 491,472	1 491,472	61,021	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	бульвар Шамо, 15 а	690,8
	РАЗОМ	42 176,392	39 635,392	19 070,847	2 733,000	2 086,000	288,000	245,000	60,000		1 0821,3

В.о. начальника відділу охорони здоров'я

Володимир КОРОПЕЦЬКИЙ

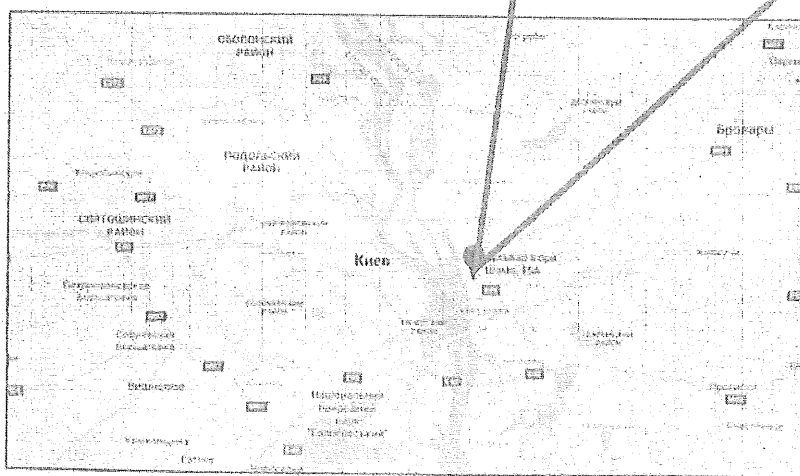
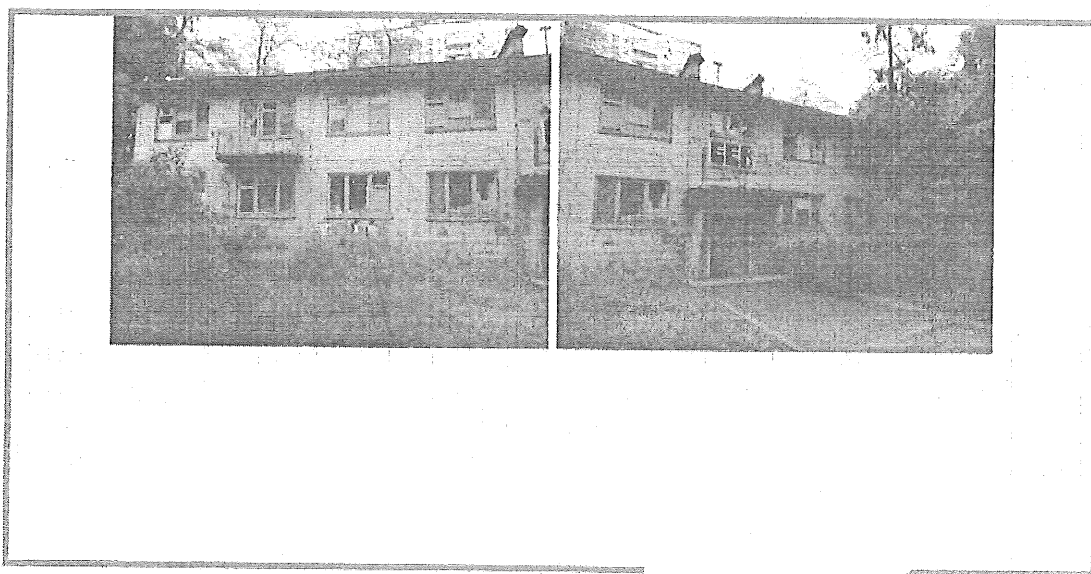
ЗАТВЕРДЖУЮ
Директор приватного підприємства
"Ажіо" Кононенко Т.Б.
23 травня 2019 року
-38764849-



ЗВІТ

про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля
Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр
Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а загальною
площею 690,80 кв.м.

*Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна
переможцем інвестиційного конкурсу.
станом на 13 травня 2019 року*



ЗАМОВНИК

Комунальне підприємство виконавчого органу
Київської міської ради (Київської міської
державної адміністрації) "Київське інвестиційне
агентство"

ВИКОНАВЕЦЬ

ПП "Ажіо."
Свідоцтво суб'єкта оціночної діяльності
№ 1069/17 від 07 листопада 2017 року,
видане ФДМ України.

м. Черкаси, 2019 р.

Зміст

1. ВИСНОВОК	3
2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ	4
3. СТАНДАРТИ ОЦІНКИ	4
4. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ, ПРИПУЩЕННЯ, ОБМЕЖЕННЯ І ЗАСТЕРЕЖЕННЯ, ЯКІ СУПРОВОДЖУЮТЬ ПРОЦЕДУРИ І ВИКОРИСТАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ.....	4
5. ВИХІДНІ ДАНІ. ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ І ЛІТЕРАТУРИ.....	5
6. ОЦІНЮВАНІ ПРАВА.....	6
7. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.....	7
8. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ	16
9. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР КОНЦЕПЦІЇ ВАРТОСТІ	19
11. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.....	20
11.1. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД.....	20
11.2. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ В МЕЖАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ.....	24
12. ІНТЕРПРИТАЦІЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ	27
13. СЕРТИФІКАТ ЯКОСТІ ОЦІНКИ	28
14. ПАСПОРТ-СЕРТИФІКАТ	29
15. ДОДАТКИ	29

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

1. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник оцінки	Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство".
Виконавець	ПП "Ажіо." Свідоцтво суб'єкта оціночної діяльності № 1069/17 від 07 листопада 2017 року, видане ФДМ України. м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214, тел. (0472) 54-02-93, (067) 217-20-51.
Об'єкт оцінки	Об'єкт нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а).
Адреса об'єкту оцінки	м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а.
Характеристика об'єкту оцінки	Вказаний об'єкт розташований на огороженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 1466,00 кв.м. (обліковий код 63:081:0016), що обліковується за Комунальним некомерційним підприємством «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва». Загальна площа приміщень об'єкту оцінки становить 690,80 кв. м. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт оцінки, розташована в спальному районі міста Києва. В цілому, стан конструктивних елементів, інженерних мереж та внутрішнього облаштування будівель за шкалою укрупнених показників можна охарактеризувати як незадовільний. На дату оцінки, до будівель підведена електромережа, система водопостачання, водовідведення та опалення. За аналізом найбільш ефективного використання об'єкт оцінки призначений для розміщення приміщень виробничо – складського призначення.
Мета оцінки	Дана оцінка виконана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Дата оцінки	13 травня 2019 року.
Вид вартості	Ринкова вартість.
Застосовані методичні підходи	Витратний, Порівняльний.
Використані стандарти і методики оцінки	В даній роботі Суб'єктом оціночної діяльності використані стандарти, правила використання і проведення оцінки Міжнародного комітету по Стандартам оцінки майна, Національний стандарт №1 „Загальні принципи оцінки майна та майнових прав”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440, Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442.
Термін дії оцінки	Результат оцінки дійсний протягом 9 місяців з дати оцінки.

Вартість об'єкту оцінки без урахування ПДВ складас:

3 436 780,00

(Три мільйони чотириста тридцять шість тисяч сімсот вісімдесят гривень 00 копійок)

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 1569 ФДМ України та МІБ

Кононенко Т.Б.

Приватне підприємство «Ажіо»

сертифікат №1069/17 від 07 листопада 2017 року Фонду державного майна України

Директор

Кононенко Т.Б.



Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ

Визначення вартості об'єкту нерухомості - комплексу нежитлових будівель за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а здійснене кваліфікованим Суб'єктом оціночної діяльності ПП „Ажіо.". ПП „Ажіо." діє на підставі договору № 08 від 02 травня 2019р. між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" та ПП «Ажіо.».

Суб'єкт оціночної діяльності має право виконувати дані роботи на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності, виданого Фондом державного майна України № 1069/17 від 07 листопада 2017 року.

Завданням на оцінку є визначення вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а) для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу. Форма виконання роботи – звіт у повній формі один том.

Датою оцінки є 13 травня 2019 року.

3. СТАНДАРТИ ОЦІНКИ

Оцінка виконана у відповідності з Нормами професійної діяльності оцінювача Українського Товариства Оцінювачів, Національним стандартом №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, Національним стандартом №2 „Оцінка нерухомого майна”. Вказані стандарти використані з урахуванням особливостей діючого законодавства України.

4. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ, ПРИПУЩЕННЯ, ОБМЕЖЕННЯ І ЗАСТЕРЕЖЕННЯ, ЯКІ СУПРОВОДЖУЮТЬ ПРОЦЕДУРИ І ВИКОРИСТАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

Оцінка вартості об'єкту оцінки здійснювалася на підставі неупередженого його вивчення і відповідно до існуючих норм української і міжнародної практики оцінки майна. З цією метою було проведено обстеження об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а), який є об'єктом оцінки, вивчена відповідна технічна і фінансова документація, зібрана інформація про фізичний стан, відомості про використання, ринок продажу подібного майна, виконаний відповідний аналіз вищезазначеної інформації і здійснені розрахунки вартості.

Єдине призначення звіту про незалежну оцінку

Звіт про незалежну оцінку призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам з метою, яка не передбачена метою цієї оцінки.

Звіт має силу тільки в повному об'ємі (з відповідними додатками) і може бути використаний виключно з метою, яка вказана у вступі.

Окремі розділи даного звіту не можуть трактуватись роздільно, а тільки у зв'язку з повним текстом звіту.

Замовник самостійно відповідає за всі юридично значущі рішення, прийняті їм у зв'язку з даним Звітом, а також за використання результатів оцінки з метою, яка не передбачена задачею на цю оцінку.

Достовірність наданої інформації

Вся інформація фінансового, технічного, економічного характеру щодо об'єкту оцінки, яка надана Замовником в усній або письмовій формі і підтверджена або не підтверджена документально, приймалася як достовірна, у зв'язку з чим відповідальність за точність і адекватність всієї наданої інформації покладається на Замовника. Оцінювач не проводив спеціальної перевірки (експертизи) відміченої інформації.

Конфіденційність

Замовник має право посилаючись на висновки, висловлені в цьому звіті і використовувати їх виключно з відміченою метою, забезпечуючи при цьому нерозголошення методики оцінки, яка міститься в ньому. Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, одержаної від Замовника і всіх висновків, які містяться в звіті.

Відповідальність Оцінювача

Оцінювач підтверджує, що оцінка проводилася відповідно до професійних стандартів, рівень кваліфікації привернутих до роботи фахівців відповідав складності і особливостям оцінки.

Оцінювач вважає себе вільним від відповідальності, витрат і зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми особами, у разі неправомірного використання результатів даної незалежної оцінки.

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

В процесі оцінки об'єкту Оцінювач не проводив спеціальної юридичної експертизи документів, наданих Замовником, не проводив будівельної експертизи.

Додаткова робота

Договором і цим Звітом Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідоцтва або бути присутнім в суді з питань, пов'язаними з об'єктом оцінки у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не обумовлено договором або на це не буде наступного договору.

Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати роботи щодо відновлення (актуалізації на іншу дату оцінки) цього Звіту після його офіційної передачі Замовнику.

Непомітні дефекти і пошкодження, стан навколишнього середовища

Стан об'єкту оцінки, оцінювався шляхом візуального обстеження, спостережень, вивчення необхідної технічної документації. Оцінювач не несе відповідальності за факти не виявлених дефектів і пошкоджень, які неможливо знайти під час обстеження. Оцінювачем не виявлялися, і він не несе відповідальності за можливе подальше виявлення шкідливих речовин.

Відповідальність

Працівники Замовника, які надавали інформацію і іншим чином працювали з оцінювачем, несуть відповідальність за точність і адекватність всієї наданої інформації. Замовник одноосібно несе відповідальність за всі рішення, прийняті їм на підставі даних і висновків, які містяться в Звіті.

Суб'єкт оціночної діяльності працював як незалежний підрядчик, і сума його винагороди ніяк не вплинула на думку щодо вартості об'єкту оцінки.

Суб'єкт оціночної діяльності підтверджує, що послуги були надані згідно з професійними стандартами, для виконання замовлення були призначені відповідні фахівці. Це підтверджується іменним кваліфікаційним свідоцтвом і сертифікатом оцінювача на право незалежної оцінки майна і реєстрацією оцінювача в Державному реєстрі оцінювачів, який ведеться Фондом державного майна України.

Звіт про оцінку є лише незалежною думкою Суб'єкта оціночної діяльності. Згідно статті 32 Закону України „Про оцінку майна...” оцінювачі і Суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за порушення вимог Закону України „Про оцінку майна...” в порядку, встановленому законами України.

Звільнення від відповідальності

Оцінювач не несе відповідальності за виявлення аварійних характеристик стану конструктивних елементів, які неможливо побачити при натурному обстеженні, тому такі характеристики конструктивних елементів – є допустимими.

Суб'єкт оціночної діяльності вважає себе вільним від відповідальності, витрат і зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми особами, якщо їх позови виникли в результаті неправомірного використання результатів даної роботи.

Оцінювач не несе відповідальності за достовірність прав власності на об'єкт оцінки Замовника або особи, якою майно було представлено до огляду, у зв'язку з тим, що відповідна юридична і правова експертиза прав власності не проводилася.

Інші умови

В рамках цього звіту оцінювач робить припущення, що дані надані замовником або одержані оцінювачем в період огляду майна і збору початкової інформації і в період складання звіту про оцінку повністю відповідають даним на дату оцінки – 13 травня 2019 р.

Суб'єкт оціночної діяльності працював відповідно до припущення щодо відповідального володіння і компетентного управління об'єктом оцінки, активами, які його складають і діловими інтересами, що стосуються об'єктів оцінки.

Цей Звіт виконаний на підставі наявних документів, а також припущення про те, що вони можуть бути одержані у Замовника, або термін їх дії може бути продовжений для використання в даному Звіті.

Термін дії цього Звіту

Оцінювачем визначений термін дії висновку Суб'єкта оціночної діяльності про вартість майна і звіту про оцінку – 9 місяців від дати оцінки, що відповідає вимогам Методики оцінки майна в редакції зі змінами постанови КМУ від 10 грудня 2003 р. № 1891.

5. ВИХІДНІ ДАНІ, ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ І ЛІТЕРАТУРИ.

Під час виконання оцінки Оцінювачем були використані наступні нормативно-правові документи, які регламентують питання оцінки вартості майна і прав власності, зокрема оцінку технічного стану об'єкту оцінки:

- Закон України “Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні”
- Національний стандарт №1 (НСО №1) «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав», затв. Постановою КМУ від 10.09.2003г. №1440

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

- Національний стандарт №2 (НСО №2) «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. N 1442
 - "Методика оцінки майна", затвердж. постановою Кабінет Міністрів України від 10.12.2003 г. № 1891.
 - Періодичні друковані видання «От и до», «Авізо», Інтернет сторінки, інформація ріелторських компаній міста.
 - Договір на проведення оцінки між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" та ПП «Ажіо.»
 - Копія технічного паспорту на громадський будинок – нежитлові будівлі виготовленого станом на 12.08.2016 року.
 - Копія листа Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) №057024-9667 від 02.06.2015 року.
 - Копія Витягу з протоколу №116/2019 від 02.04.2019 року.
 - Копія Витягу з протоколу №111/2018 від 12.10.2018 року
 - Копія витягу з бази даних міського земельного кадастру від 15.02.2017 року.
 - Копія Державного акту на право постійного користування земельною ділянкою
- У разі застосування оцінювачем інших літературних джерел, посилання на них міститься у відповідних розділах Звіту.

6. ОЦІНЮВАНІ ПРАВА.

В практиці оцінки визначення вартості майна має на увазі не тільки оцінку фізичних характеристик земельної ділянки і відповідних поліпшень, але і, перш за все, оцінку майнових прав на об'єкт оцінки.

Якість володіння власністю залежить від повноти і складу прав, які з нею пов'язані, тобто предметом оцінки є не тільки фізична, а і правова сторона об'єкту.

Таким чином, проводиться не тільки оцінка вартості об'єктів як таких, а оцінка прав на данні об'єкти, а саме: право користування, розпоряджання, володіння, привласнення, відчуження і впливаючі з них повноваження або так звані специфікації прав власності, а саме: право на безпеку, спадкоємство, безстроковість, заборона шкідливого використання і ряд інших.

До оцінки представлений об'єкт нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Кісва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а).

Право комунальної власності на оцінюваний об'єкт нерухомості зумовлене 100% участю Київської міської ради в формуванні статутного капіталу Комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство", яке прямо впливає на режим володіння та користування комунальним майном.

З моменту набуття майна і закріплення його за відповідним комунальним підприємством воно набуває статусу комунального майна. Комунальні підприємства використовують закріплене за ними майно лише за його цільовим та функціональним призначенням. Облік, інвентаризація, зберігання, списання, використання та передача комунального майна здійснюються у спеціальному порядку, що визначається Кабінетом Міністрів України.

Комунальні підприємства ведуть облік закріпленого за ними майна у кількісних, якісних, обліково-номерних та вартісних показниках.

Роботи по визначенню вартості об'єкту оцінки виконані у відповідності до замовлення Комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство", що не суперечить вимогам статті 11 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні". На підставі чого був укладений договір про проведення робіт з оцінки майна № 08 від 02 травня 2019 року між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" та суб'єктом оціночної діяльності ПП "Ажіо." (сертифікат № 1069/17 виданий Фондом Державного майна України 07 листопада 2017 року), в особі директора Кононенко Т.Б., яка діє на підставі Статуту.

Метою оцінки є визначення ринкової вартості майна, яка може бути використана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.

Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

7. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.

Об'єкт оцінки

Об'єкт нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а).

Адреса об'єкту оцінки

Оцінюваний об'єкт нерухомості знаходиться за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а.

Глобальне місцезнаходження об'єкту оцінки

Розташування в межах України



Україна — держава у Східній Європі та частково в Центральній Європі, у південно-західній частині Східноєвропейської рівнини. Площа становить 603 628 км².
Україна — унітарна держава. Вона складається з 24 областей, Автономної Республіки Крим і двох міст зі спеціальним статусом: Київ — столиця та найбільше місто, і Севастополь.

Україна — промислово-аграрна країна з переважанням продукування сировини. Вона є одним з провідних експортерів деяких видів сільськогосподарської продукції й продовольства. Народно-господарський комплекс країни включає такі види промисловості: видобування корисних копалин (вугілля, нафта і газ, залізна і марганцева руда), деякі галузі машинобудування, чорна та кольорова металургія, Україна є потужним виробником електроенергії. Налагоджено виробництво ракет-носіїв, супутників та обладнання для дослідження космосу. Україна є значним виробником зброї — танків, військово-транспортних літаків, ракетно-ракетних комплексів, оптичного обладнання.

Локальне місцезнаходження об'єкту оцінки

Розташування в межах м. Києва



Київ — столиця України, одне з найбільших і найстаріших міст Європи. Розташований у середній течії Дніпра, у північній Наддніпрянщині. Політичний, соціально-економічний, транспортний та освітньо-

Приватне підприємство "Ажіо."

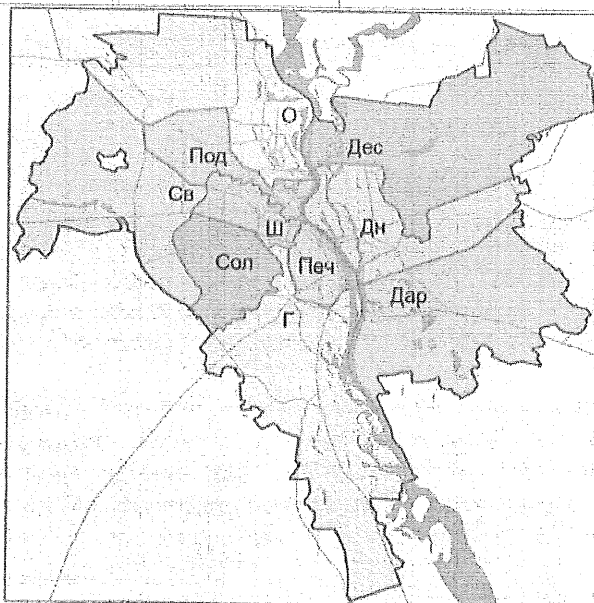
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

науковий центр країни. Окрема адміністративно-територіальна одиниця у складі України і адміністративний центр Київської області. Районний центр Києво-Святошинського району. Адміністративно до складу Київської області не входить.

Адміністративний поділ

Територія міста поділена на 10 адміністративних районів:

Район	Площа, км ²	Населення, осіб	Густина, ос/км ²
<i>Правий берег Дніпра:</i>			
Голосіївський	160,78	232,9 тис.	1449
Оболонський	110,32	315,8 тис.	2863
Печерський	19,57	141,4 тис.	7225
Подільський	34,08	192,2 тис.	5640
Святошинський	102,63	336,0 тис.	3274
Солом'янський	40,52	343,8 тис.	8485
Шевченківський	26,63	229,0 тис.	8599
<i>Лівий берег Дніпра:</i>			
Дарницький	132,24	316,8 тис.	2396
Деснянський	154,2	359,5 тис.	2331
Дніпровський	66,7	346,5 тис.	5195
Київ	847,67	2 888 470	3408



Економіка

На Київ припадає 5,6 % населення України, 20 % ВВП, 30 % прямих іноземних інвестицій. ВВП на душу населення на 75 % вищий за середній по країні (\$6800).

2004 року 1,35 мільйона мали роботу, із них 884 тисячі (65.6 %) — на великих та середніх підприємствах. 79 % працюють у сфері послуг, із них 23 % — у сфері торгівлі, 15 % — у сфері нерухомості. Лише 21 % зайнято в промисловому виробництві. Сфера послуг дає понад 82 % ВРП міста та понад 30 % обігу країни в сфері послуг. Безробіття нижче за 5 %.

Сектори сфери послуг, що дають основний внесок до економіки Києва, — транспорт та комунікації, дрібна та оптова торгівля, нерухомість, юридичні та фінансові послуги. Ключовими зростаючими секторами економіки є роздрібна торгівля, інформаційні технології, фінанси.

Промисловість

Київ — один із найбільших індустріальних центрів України. 2010 року обсяг реалізованої промислової продукції місцевих підприємств становив 39 855,8 млн \$ (близько 4 % від

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

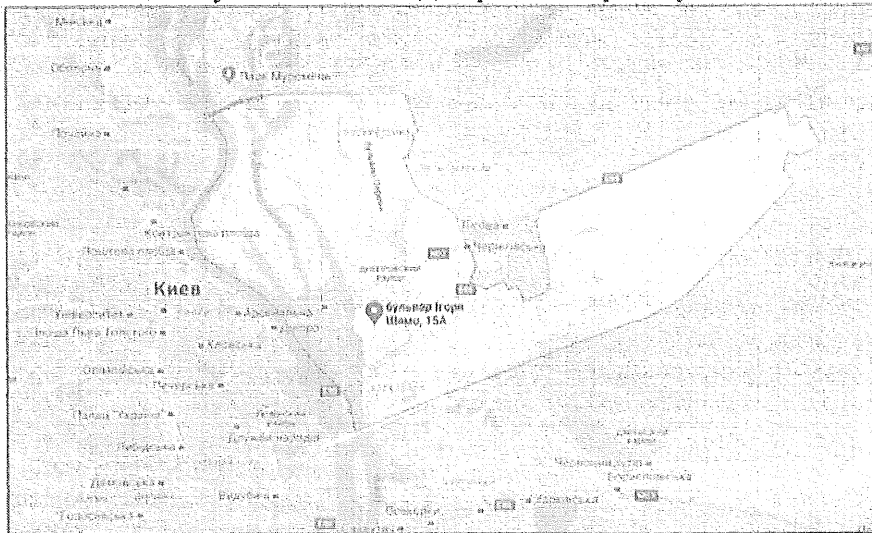
загальноукраїнського обсягу). У структурі реалізованої продукції за основними видами промислової діяльності за січень-жовтень 2009 року найбільша питома вага припадає на виробництво харчових продуктів, напоїв та питювних виробів (24,4 %) та на виробництво й розподілення електроенергії, газу та води (22,1 %). Місто є великим центром машинобудування, зокрема важкого-, енергомашинобудування, верстатно-, судно-, приладобудування; чорної і кольорової металургії, хімічної, легкої, поліграфічної промисловостей.

У Києві розміщено заводи різних галузей промисловості. Харчова: Оболонь, Росинка, Славутич, Рошен (Кондитерська фабрика ім. Карла Маркса), Олком, Машинобудівна: ДВРЗ, Більшовик, Київський бронетанковий завод, Ленінська кузня, АНТК імені Антонова, Арсенал. Хімічна: фармацевтична фірма Дарниця, «Київхімволокно», Борщагівський хіміко-фармацевтичний завод.

Транспорт

Київ є найбільшим транспортним вузлом України. До транспортних магістралей міста Києва належать автотранспортні магістралі, залізничне сполучення та водні шляхи сполучення. Важливу роль у транспортному сполученні відіграють мости через річку Дніпро, а у внутрішньоміських пасажирських перевезеннях — метро. Розвинена також автобусна, тролейбусна і трамвайні мережі, працює фунікулер. У міжнародному сполученні найважливішу роль відіграють міжнародні аеропорти «Бориспіль» та «Жуляни».

Розташування в межах Дніпровського району м. Києва



Дніпровський район — один із десяти адміністративних районів міста Києва, третій у місті за кількістю населення (353 тисячі жителів). Розташований на лівому березі Дніпра.

Економіка району

Промисловий комплекс району згідно реєстру Головного управління статистики у місті Києві станом на 01.10.2016 налічує 50 підприємств. Згідно з оперативними даними від промислових підприємств за звітний період очікується реалізувати ними продукції на суму 5 323,1 млн грн, що на 18,4 % більше, ніж за відповідний період 2015 року. За останніми статистичними даними значні зростання обсягів реалізації промислової продукції відбулось на підприємствах: ТОВ «АПОГЕЙ», ТОВ «ІНТЕРСТАРЧ УКРАЇНА» (виробництво харчових продуктів); ТОВ «ЕФКОН-ПРОФІЛЬ», ТОВ «КАМ-ТРЕЙД», МПП «РАБИЦЯ» (металургійне виробництво, виробництво готових металевих виробів); ТОВ «Баленко завод пакувального обладнання» (виробництво машин та устаткування); ТОВ «ЕНЕРГІЯ-97», ТОВ «ГЕРОЛЬДМАЙСТЕР» (виробництво іншої продукції, ремонт і монтаж машин та устаткування); ТОВ «АВАНТ» (виробництво фармацевтичних препаратів і матеріалів); ТОВ «ІНСТЕХ» (вироби з натурального каменю); ТОВ «ПОЛІС-ПЛЮС» (виробництво верхнього одягу зі шкіри); ТОВ «ЕЛПО Україна» (виробництво електророзподільної та контрольної апаратури); ДП «МНТЦ «АГРОБІОТЕХ» НАНУ ТА МІНОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ» (дослідження й розробки у сфері біотехнологій); ТОВ «КОРОНА-2000» (виробництво фар, лаків). Значний спад обсягів реалізації спостерігався на підприємствах: ПАТ «УКРВТОРЧОРМЕТ» (металургійне виробництво, виробництво готових металевих виробів); ТОВ «Текс-Стиль» (текстильне виробництво, виробництво одягу); ТОВ «ТК «Мережевий стандарт» (виробництво апаратури); ТОВ «Типографія Глосс», ТОВ «Гранд Афіш Україна» (поліграфічна діяльність); ТОВ «ЛІМ» (лиття легких кольорових металів); ТОВ «МАКСІС ПЛЮС» (виробництво м'ясних продуктів). Скорочення обсягів викликано поглибленням кризових явищ в економіці, погіршенням кон'юнктури на

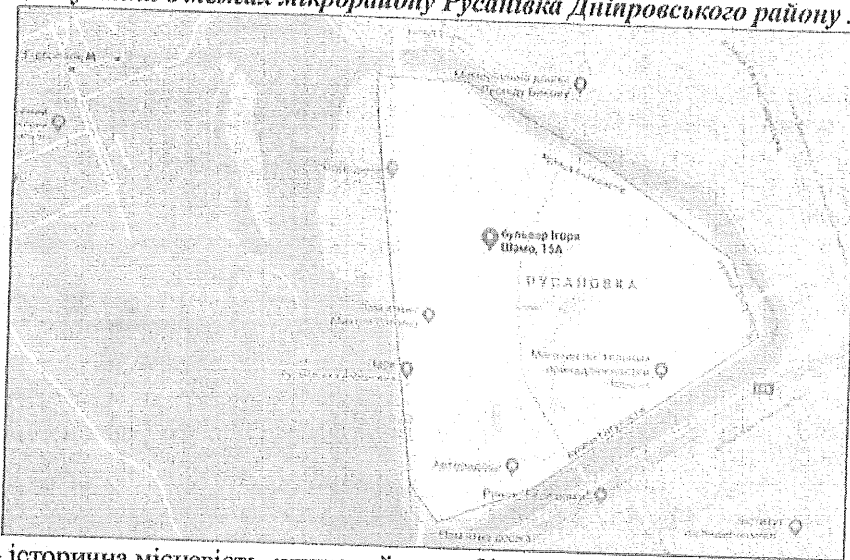
Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

окрему продукцію на внутрішньому та зовнішніх ринках. Районною владою здійснюються заходи щодо створення сприятливих умов для ведення бізнесу, розвитку промисловості, торгівлі та споживчого ринку, усунення існуючих перешкод, створення привабливих умов для діяльності суб'єктів підприємницької діяльності, що дозволить залучити до соціально-економічного розвитку району вітчизняних та іноземних інвесторів.

Загальний роздрібний товарооборот підприємств, які здійснюють діяльність з роздрібною торгівлі та ресторанного господарства, за січень-вересень 2016 року за оперативними даними склав 6921,8 млн грн, що на 2,9 % більше, ніж за січень-вересень 2015 року. Товарооборот торгової мережі в січні-вересні 2016 року за оперативними даними склав 6610,1 млн грн, що на 2,9% більше, ніж за відповідний період 2015 року. Товарооборот мережі ресторанного господарства в січні-вересні 2016 року за оперативними даними склав 311,7 млн грн, що на 5,0% більше, ніж за січень-вересень 2015 року. Питома вага товарообороту підприємств ресторанного господарства в загальному обсязі роздрібного товарообороту за січень-вересень 2016 року становить 4,5%.

Розташування в межах мікрорайону Русанівка Дніпровського району м. Києва



Русанівка — історична місцевість, житловий масив Києва.

Острів забудований дев'яти- і Шістнадцятиповерховими багатосекційними житловими будинками загальною площею 600 тисяч квадратних метрів, на Русанівці є тільки 1 новий висотний будинок, побудований після закінчення забудови острова, це практично єдиний район в Києві, де не будують нові будинки - тут просто немає для них місця, серія скульптур, деякі з яких є на Русанівській набережній, в рамках проекту «Kiev Fashion Park» були також встановлені в таких відвідуваних місцях як Пейзажна алея, парк ім. Т.Г. Шевченко, ЗАГС Дніпровського району і Дніпровська набережна, біля парку «Вербовий Гай», на острові існує неробоча насосна станція, яка використовувалася для поливу газонів, клумб з квітами і дерев на всій Русанівці. Для цього по всьому житлового масиву була побудована поливальна система у вигляді труб невеликого діаметра на підпорах - зараз її плутають з заборчиками навколо газонів. Також насосна станція повинна була забезпечити Русанівку від можливої повені, відкачуючи воду і не дозволяючи їй піднятися з зливостоків,

скульптуру Миколи Гоголя створив Олександр Скобліков, який також є автором меморіального комплексу Великої Вітчизняної війни та скульптури біля арки Дружби Народів.

Поперек острова був прокладений бульвар Ігоря Шамо, перпендикулярно до нього — Русанівський бульвар, з боку Дніпра — Русанівська набережна, уздовж берегу каналу — вулиця Ентузіастів.

У 1977 році на «Київській кіностудії художніх фільмів ім. О. Довженка» було відзнято художній фільм «Весь світ в очах твоїх», місцем зйомок якого (у тому числі) виступив цей житловий масив.

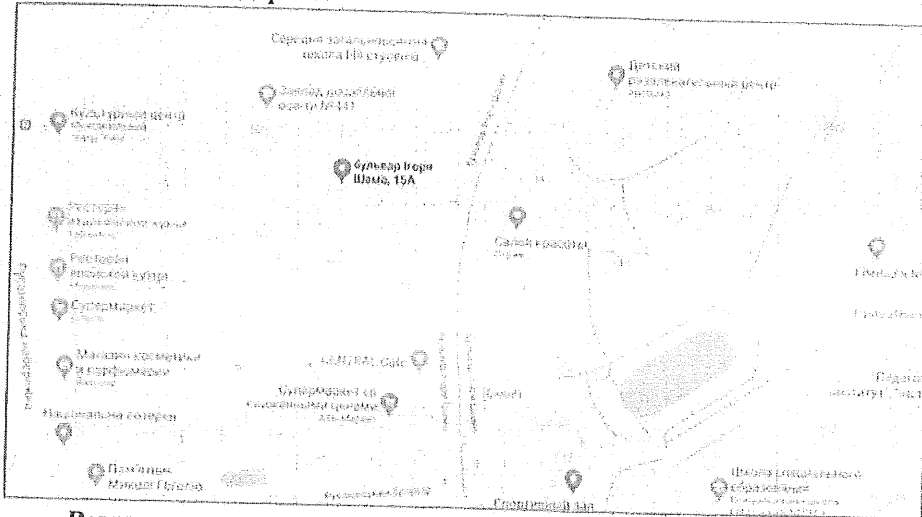
Поблизу Русанівки біля одного з пішохідних мостів, який веде на острів, розташована церква-каплиця св. Духа УПЦ Київського Патріархату (вул. Флоренції 11), відома в Києві своїм хором.

Біля одного з автомобільних мостів знаходиться зупинний пункт Київського залізничного вузла Південно-Західної залізниці Київська Русанівка. Місцевість біля цієї залізничної платформи також добре відома серед киян тим, що тут з початку 1960-х рр. знаходиться так зване «собаче кладовище», де ховають

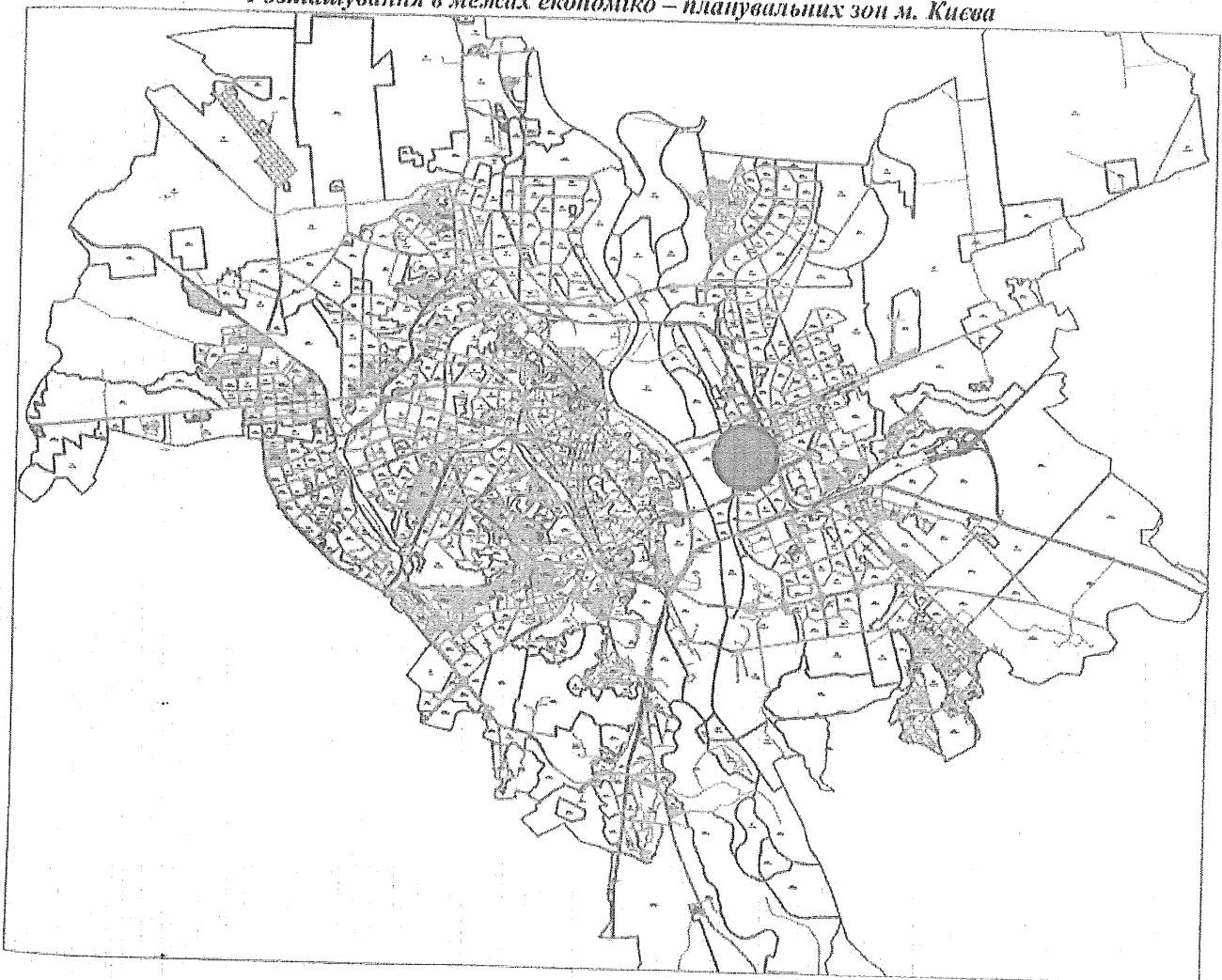
Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

домашніх тварин. В останні роки київська влада проголошувала намір перенести його, але нове, офіційне місце поховання тварин досі не відкрито.



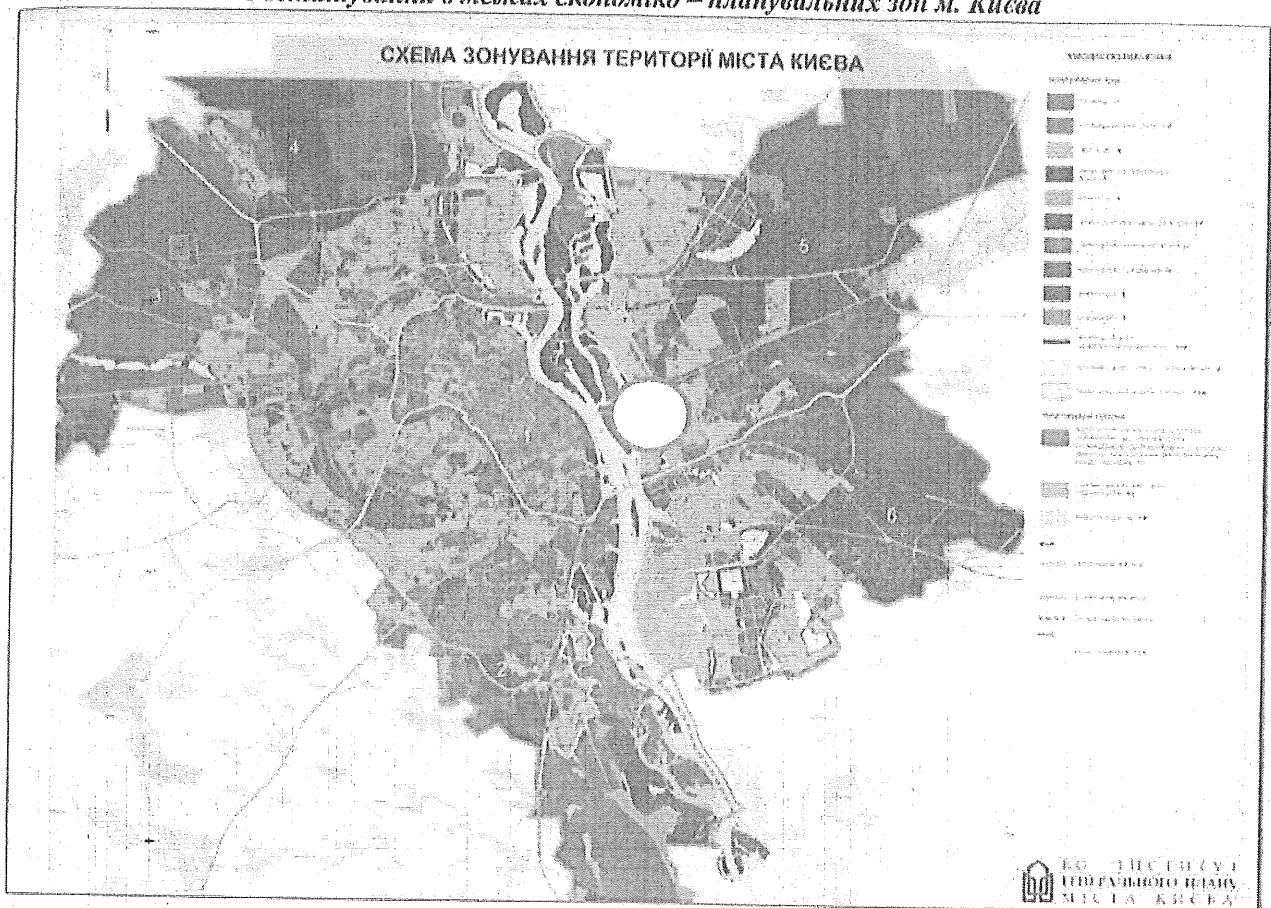
Розташування в межах економіко – планувальних зон м. Києва



Приватне підприємство "Ажіо."

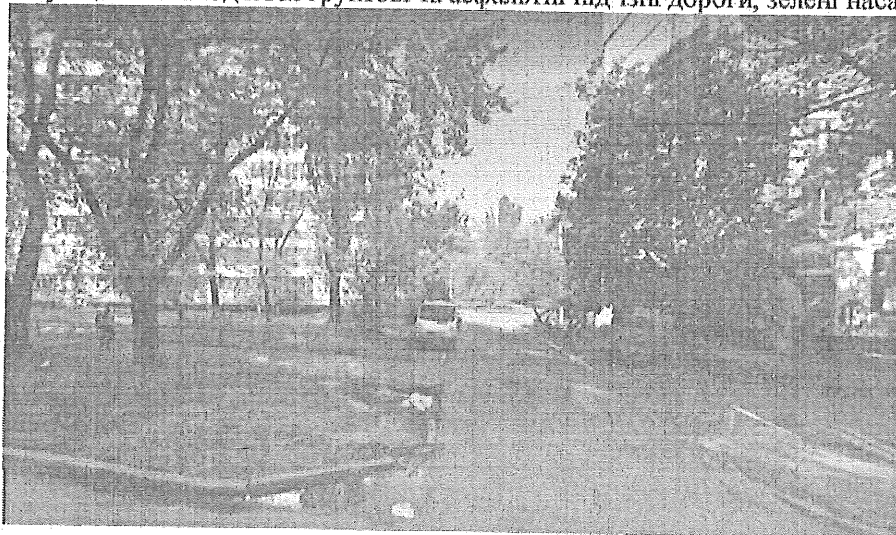
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

Розташування в межах економіко – планувальних зон м. Києва



Облаштування прилеглої території

Навколо об'єкту оцінки знаходяться ґрунтові та асфальтні під'їзні дороги, зелені насадження.

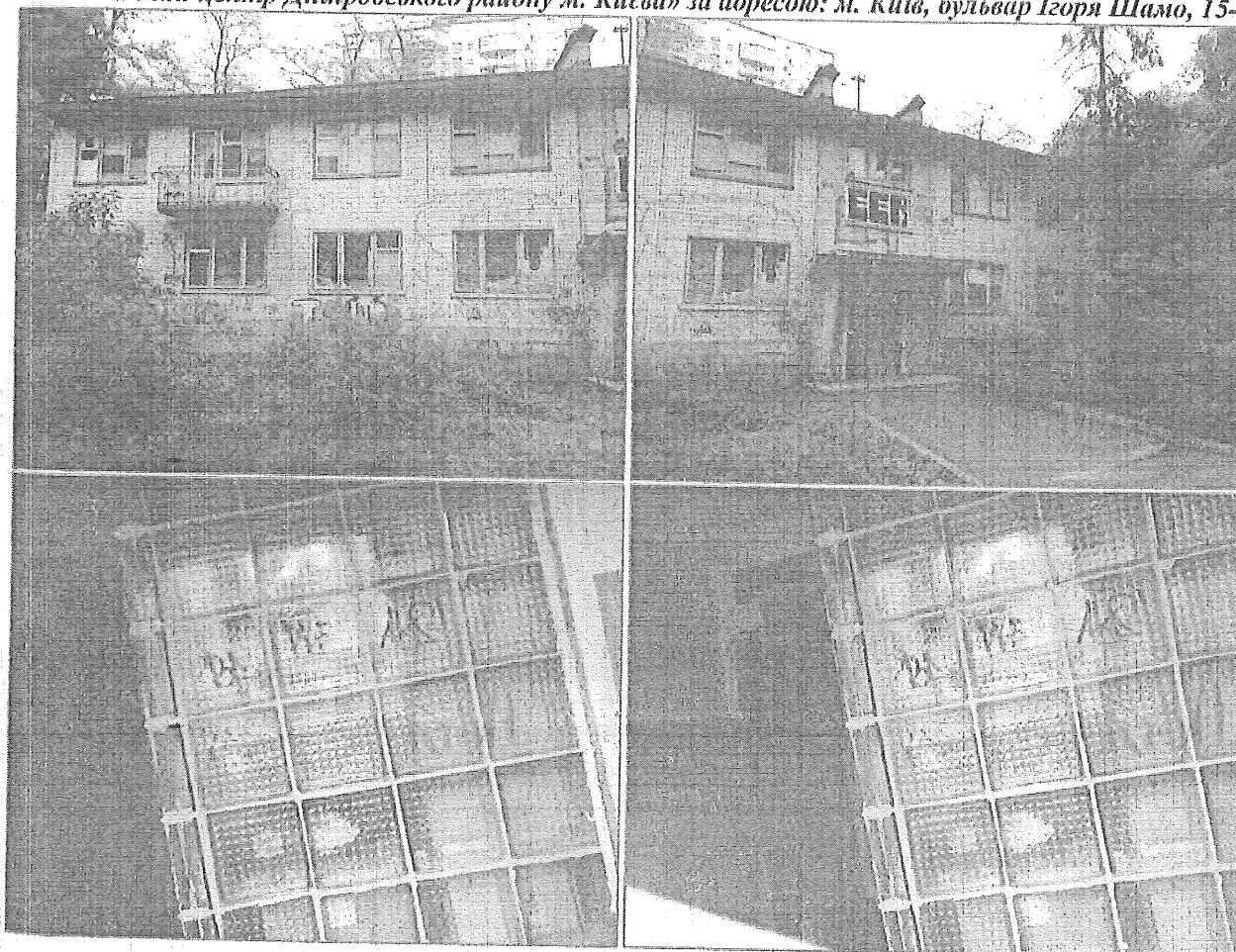


Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051



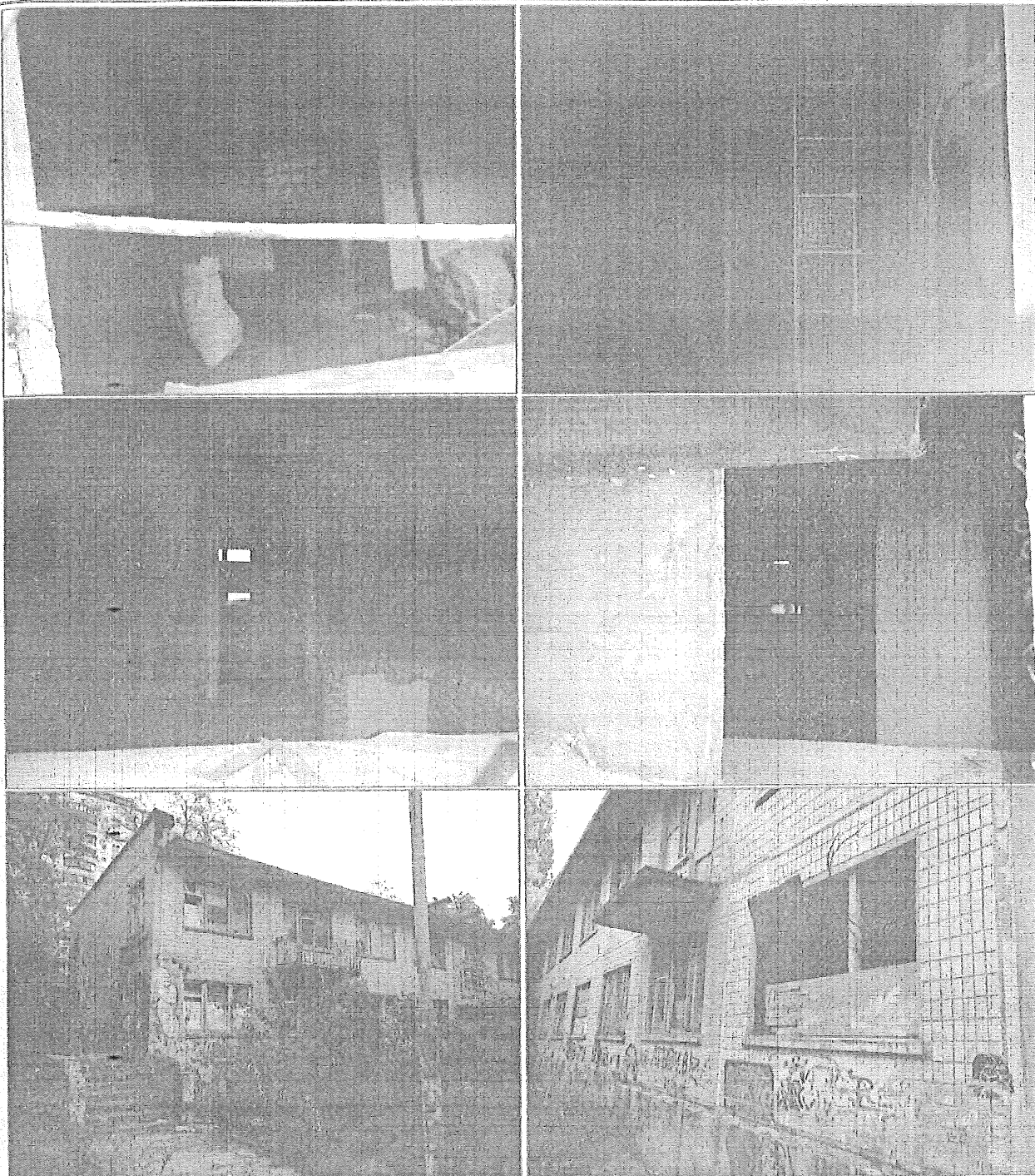
Зображення об'єкту оцінки

Нежитлова окрема стояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а:



Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051



Технічно-планувальні характеристики об'єкту оцінки

Двоповерхова нежитлова будівля, має загальну площу 690,80 кв.м. Оцінюваний об'єкт нерухомості мають два окремих входи.

Об'ємно-планувальні показники об'єкту нерухомості

Площа приміщень, м ²	690,80
Площа забудови, м ²	436,20
Будівельний об'єм, м ³	2279
Висота, м	5,40

Існуюче використання

Під час огляду, оцінювана будівля не використовувалась за жодним призначенням

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

Визначення фізичного зносу двоповерхової нежитлової об'єкту нерухомості

Найменування конструктивних елементів	Характеристика конструктивних елементів	Характеристика фізичного стану конструктивних елементів	Питома вага елемента, %	Фізичний знос елемента, %	Середньозважений знос З с.з., %
Фундамент	Бетонні блоки	Викривлення горизонтальних ліній цоколя без ознак збільшення деформації осідання. Нерівномірне осідання з прогином стін до 0,01 від довжини стіни.	5	50	2,5
Стіни та перегородки	Цегляна кладка, оздоблена декоративною штукатуркою	Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи на поверхні стін	27	55	14,85
Перекриття	Залізобетонні плити	Тріщини в місцях примикання до стін	12	50	6
Дах і покрівля	Пласка рулонна	Глибокі тріщини, протікання даху. Часткове викривлення та, місцями відсутність, металевих жолобів.	6	65	3,9
Підлога	Бетонна стяжка, метлахська плитка	Часткове випадання або нещільне прилягання плиток на площі до 50% облицювання	8	70	5,6
Просми	Вікна – прості дерев'яні, вхідні двері та внутрішні - дерев'яні.	Нижній брус віконної рами, підвіконна дошка уражені гнилизною, деревина розшаровується, рами розхитані. Корозія елементів коробки і рам, деформація коробки і рам. Коробки місцями пошкоджені або уражені гнилизною, наличники місцями відсутні, обв'язка полотен пошкоджена	10	75	7,5
Оздоблювальні роботи	Вапнякове біління та масляне фарбування, шпалери	Вапнякове біління: Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни. Масляне фарбування: Масові плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою. Шпалери: Знебарвлення малюнка, відставання шпалер і паперової основи, тріщини і розриви на всій площі	5	80	4
Сантехнічне та електричне обладнання	Електромережа, водопостачання та водовідведення, центральне опалення.	Мережі знаходяться в незадовільному стані, потребують ремонту із частковою заміною складових. Водопостачання: Повне розладнання системи, вихід з ладу запірної арматури, велика кількість хомутів, сліди часткової заміни трубопроводів, велика корозія елементів системи. Система каналізації і водовідведення: Несправності системи; пошкодження приладів; сліди ремонтів (хомути, зарівнювання і заміна окремих ділянок) Система електрообладнання: Несправності системи проводки, щитків, приладів ВРП; відсутність частини приладів; оголення дротів, сліди значних ремонтів (провисання дротів, пошкодження шаф, щитків, ВРП) Система опалення: Крапельні течі в місцях врізки запірної арматури, приладів і в секціях приладів опалення; окремих хомути на стояках і магістралях; порушення теплоізоляції магістралей; сліди ремонту калориферів Система теплопостачання : Масове пошкодження трубопроводів (стояків, магістралей), сильне пошкодження іржею, сліди часткового ремонту (хомути, заварка), незадовільна робота приладів опалення і запірної арматури; значне порушення теплоізоляції трубопроводів	24	70	16,8
Інше			3	80	2,4
ВСЬОГО			100		63,55
Загальний фізичний знос приміщень		$Z_{\phi} = (\sum Z_{с.з.} \times 100) / \sum P_{в.л.}$		64%	

Загальний фізичний стан об'єкту оцінки можна охарактеризувати як незадовільний, основні конструктивні елементи непридатні для корисного використання.

8. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Нерухомість – це майно, котре можна використовувати в декілька способів. Оскільки в залежності від способу використання об'єкта нерухомості, величина його вартості буде змінюватись, то результати оцінки повинні розраховуватись за способом використання нерухомості, який є для неї найбільш ефективним.

Найкраще та найбільш ефективне використання – це ймовірний спосіб використання, який є юридично дозволеним, фізично можливим, економічно виправданим, з фінансової точки доступним і таким, що приводить до найбільшої вартості оцінюваної нерухомості.

Оскільки об'єкт оцінки – окремостояча нежитлова будівля, то варіант найбільш ефективного використання, як земельна ділянка умовно вільна від забудови ми не розглядаємо.

На практиці аналіз найбільш ефективного використання об'єкта нерухомості виявляється шляхом перевірки відповідності розглянутих варіантів використання наступним категоріям:

- бути фізично можливим, тобто відповідати ресурсному потенціалу;
- бути законодавчо дозволеним, тобто термін і форма передбачуваного використання не повинна потрапляти під дію існуючих і потенційних правових обмежень;
- бути фінансово можливим, тобто використання повинне забезпечити дохід, рівний або більше порівняно з операційними витратами, фінансовими зобов'язаннями і капітальними витратами;
- бути максимально ефективним, тобто мати найбільшу продуктивність серед варіантів використання, вірогідність реалізації яких підтверджується ринком.

Для будь-якої нерухомості може існувати оптимальне використання земельної ділянки як вільне і відмінне від нього оптимальне використання власності як поліпшеної. Поки вартість власності з поліпшеннями буде більше вартості ділянки без поліпшень, найбільш ефективним використанням буде використання власності з поліпшенням.

Коли вартість вільної ділянки перевищить вартість власності з поліпшенням, найбільш ефективним використанням буде використання землі вільної.

Використання земельної ділянки як неосвоєної.

Об'єктом оцінки є комплекс окремостоячих нежитлових будівель.

Цільове призначення земельної ділянки, на якій розташований об'єкт оцінки, «Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги». У вільному продажу земельні ділянки з таким цільовим призначенням виявлені не були.

Вивчивши ринок продажу подібних земельних ділянок, але з відмінним від оцінюваного призначенням, Оцінювач визначив, що в наявності достатня кількість земельних ділянок, вільних від забудови, що пропонуються до продажу з загальним цільовим призначенням «Землі житлової та громадської забудови».

Продаж земельної ділянки вул. Русанівські сади в Києві / W-3489085

Земельна ділянка

Ціна: 1 197 000 грн.

Не удается получить доступ к сайту

646-страница по адресу <https://rpc.googleyndcall.com/0-12.html?containe.html>, возможно временно недоступна или временно переименована по новому адресу.

ERR_BLOCKED_BY_ADBLOCKER

ВІРТУАЛЬНИЙ ТУРН

Адреса:	Русанівські сади, Русанівські, Покровський район, Київ
Площа ділянки:	8 сот.
Тип ділянки:	Будівництво та обслуговування житлового будинку
Дата аналізу:	1.11.11
Статус ділянки:	Свободна територія
Найближчі вулиці:	362 (вулиця) і дороги
Специфікація:	тр.
Нормативна ціна:	202 000 грн.


<https://100realty.ua/uk/object/372587837>

100realty.ua/uk/object/369741103

Google Перекладач Курс валют НБУ Візуальні карти

Продаж земельної ділянки вул. Русанівські сади 19 в Києві / W-642351
 Земельна ділянка

Ціна: 1 064 000 грн.



Не вдається отримати доступ до сайту

Есеб-страниця по адресу <https://pre.googleusercontent.com/0-33/html/container.html>, можливо, тимчасово недоступна або постійно переміщена по новому адресу.

ERR_BLOCKED_BY_ADBLOCKER

ВІРТУАЛЬНІ ТУРИ



Адреса: Русаівські сади, 19, Русанівка, Дегиринської району, Київ	6 сот.
Площа ділянки: Тип ділянки: Діагональ: Ступінь забудови: Площа забудови: Будівельні умови: Розрахункова ціна: Відсоток застави: Ціна за сотку:	Будівництво на існуючій території житлового призначення 1 мт Самостійна забудова 300 м квадратів з доріжжя так Перша з ділянок Складальна 178 000 грн.

<https://100realty.ua/uk/object/369741103>

100realty.ua/uk/object/374506174

Google Перекладач Курс валют НБУ Візуальні карти

Продаж земельної ділянки вул. Профспілкува в Києві / W-5407422
 Земельна ділянка

Ціна: 2 358 000 грн.






Не вдається отримати доступ до сайту

Есеб-страниця по адресу <https://pre.googleusercontent.com/0-33/html/container.html>, можливо, тимчасово недоступна або постійно переміщена по новому адресу.

ERR_BLOCKED_BY_ADBLOCKER

ВІРТУАЛЬНІ ТУРИ



Адреса: Площа ділянки: Тип ділянки: Діагональ: Ступінь забудови: Площа забудови: Будівельні умови: Розрахункова ціна: Відсоток застави: Ціна за сотку:	Продбунство, Стара Диринка, Дегиринської району, Київ 10 сот. Земельний ділянка з існуючою забудовою 15 сот. так Перша з ділянок Центральна 224 000 грн.
---	---

<https://100realty.ua/uk/object/374506174>

Продаж земельної ділянки вул. Русанівські сади в Києві / W-4822830
Земельна ділянка

Ціна: 2 660 000* грн.

Не удается получить доступ к сайту

Евa-сервис не работает
https://ipr.googleyndication.com/0-11/html/container.html
К сожалению, временно недоступна или произошла перенастройка по настройке сервиса.

ЕВА, БЛОКИРОВАННОЕ АББЛОКЕР

ВІРТУАЛЬНІ ТУРИ

Адреса: Русанівські сади, Русанівка, Дніпропетровський район, Київ
Площа ділянки: 12 сот.
Тип ділянки: Будинок або об'єкт незавершеного будівництва
Ціна за сотку: 222 500 грн.

<https://100realty.ua/uk/object/373921582>

Середня вартість земельних ділянок складає 208 500 грн. за 1 сотку або 2085,00 грн/кв.м. із урахуванням ПДВ та 1737,50 грн/кв.м. без урахування ПДВ.

Розглядаючи НЕВ відносно об'єкту оцінки використання земельної ділянки, як вільної від забудови, недоцільне, оскільки поруч з об'єктом оцінки існують земельні ділянки, вільні від будь-якої забудови.

Таким чином, на нашу думку відсутні передумови для зносу оцінюваного об'єкту, тому аналіз найбільш ефективного використання ділянки як незабудованої не проводився.

Використання земельної ділянки з поліпшеннями.

Критерій фізичної можливості

За визначенням, використання, яке максимізує вартість власності при відповідній довгостроковій нормі віддачі і величині ризику, є найбільш ефективним використанням.

Типовими варіантами використання земельних поліпшень можуть служити наступні альтернативи:

- Знесення будівель, які є об'єктом оцінки і будівництво нового об'єкту(ів);
- Реконструкція або оновлення;
- Продовження використання в поточному стані.

Аналіз відмічених факторів:

- Знесення об'єкту оцінки і будівництво нового об'єкту(ів).

Враховуючи існуючий попит на нерухомість нежитлового призначення, існуючі відповідні технічно-планувальні характеристики оцінюваного об'єкту, використання за виробничо – складським функціональним призначенням дасть високий результат господарської діяльності.

На дату оцінки комплекс знаходиться в задовільному стані, рівень внутрішнього облаштування - низький.

Об'єкт оцінки може бути знесений тільки у тому випадку, коли не існує ефективних інвестиційних проектів по її ремонту, реконструкції і подальшому корисному використанню.

Після виконання капітальних ремонтів, об'єкт оцінки буде цілком придатним для розміщення приміщень виробничо – складського призначення.

Критерій юридичної законності.

Використання оцінюваного об'єкту нерухомості за виробничо – складського призначенням не вимагає додаткових дозволів та погоджень.

Критерій технічної можливості.

Існуючі технічно-планувальні характеристики оцінюваної нежитлової будівлі цілком придатні для використання в якості виробничо – складських приміщень.

Критерій максимальної ефективності.

Майно може бути використане і по іншому призначенню, якому відповідають існуючі технічні характеристики, проте, враховуючи місце розташування та характер оточуючої забудови, оцінювач вважає, що перепрофілювання вимагає великих матеріальних витрат, що економічно не вигідне і не призведе до підвищення ринкової вартості. Тому розгляд питання про перепрофілювання оцінюваної

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

будівлі є недоцільним.

Критерій оцінки / сп.використання	Виробничо-складське	Адміністративне	Знесення та будівництво багатоквартирного житлового будинку
<i>Критерій юридичної законності</i>	Якщо виробництво та/або зберігання не вимагає санітарних зон, дозволів та погоджень.	Можливе.	Неможливе, так як об'єкт оцінки знаходиться на землях громадської забудови, що вимагає перепрофілювання цільового призначення земельної ділянки та отримання дозволів та погоджень
<i>Бальна оцінка</i>	5	5	1
<i>Критерій місця розташування</i>	Можливе	Можливе. Не сприятлива зона для розташування офісу через відсутність інфраструктури, міський та пішохідний трафік є інтенсивний.	Неможливе, є обмеження відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. N 173 недотримана відстань від наземних, наземно-підземних гаражів, відкритих стоянок легкових автомобілів та станції технічного обслуговування до житлових будинків і громадських будівель
<i>Бальна оцінка</i>	5	1	1
<i>Критерій технічної можливості</i>	Можливе тільки для невеликих виробництв, які не вимагають застосування великого та габаритного обладнання, так як конструктивні елементи не передбачають промислових навантажень, комунікації не передбачають промислових обсягів використання ресурсів.	Окремі приміщення не мають вікон або містять вбудоване тех. Обладнання що унеможливує постійне перебування персоналу.	Можливе, тільки для житлової забудови малоповерхового типу. Обмеження пов'язане з завантаженістю інженерних мереж і споруд
<i>Бальна оцінка</i>	3	1	1
<i>Критерій економічної доцільності</i>	Можливе.	Можливе, але враховуючи транспортну розв'язку, низький рівень інфраструктури та далеке розташування від економічних центрів міста буде економічно не доцільним. Перепрофілювання комплексу в цілому вимагає значних грошових вкладень.	Можливе, але, враховуючи малу площу житлової забудови, буде економічно не доцільно
<i>Бальна оцінка</i>	5	2	1
<i>Всього балів</i>	18	9	4

Виходячи з вищевказаних критеріїв аналізу найкращого використання, місця розташування, фізичного стану і ситуації, що склалася на ринку нежитлової нерухомості, оцінювач прийшла до висновку, що найкращим і найбільш ефективним використанням оцінюваного об'єкту – об'єкту нерухомості - *Нежитлова окреMOSTOяча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а), с використання для розміщення виробничо - складських приміщень.*

9. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР КОНЦЕПЦІЇ ВАРТОСТІ

Вибір баз оцінки.

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.

Національний стандарт №1 розкриває зміст суттєвих в контексті вибору адекватних баз оцінки категорій:

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;

Вартість ліквідації – вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій;

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

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;

Договором на виконання даної незалежної оцінки в якості бази оцінки обрана ринкова вартість.

Виходячи з мети та призначення оцінки, а також з урахуванням аналізу найбільш ефективного використання об'єкту, в якості бази оцінки Виконавець обирає ринкову вартість.

Оціночі підходи, які використовуються при визначенні вартості майна.

В оціночній практиці з метою оцінки об'єктів нерухомості можуть використовуватися такі методичні підходи:

• дохідний; порівняльний; витратний.

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

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання.

Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості.

Ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо).

Для оцінки об'єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень, окремих складових цілісного майнового комплексу може застосовуватися метод залишку. Цей метод ґрунтується на врахуванні принципу внеску (граничної продуктивності) і є результатом комбінування витратного та дохідного підходів.

За відсутності достатньої кількості подібних об'єктів нерухомості оцінюваній та з врахуванням мети оцінки, а саме: приватизації шляхом викупу, оцінювач в рамках Дохідного підходу вартість об'єкту оцінки не визначав.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення, попиту і пропозиції. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропозиції подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки тобто на порівняльному аналізі цін продажу об'єктів, подібних об'єкту оцінки, з внесенням відповідних коригувань з метою врахування відмінностей між об'єктами-аналогами та об'єктом оцінки.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Витратний підхід базується на визначенні суми витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки на дату оцінки з подальшим її корегуванням на суму його зносу та знецінення. Стосовно будівель під затратами на відтворення розуміють затрати на будівництво, стосовно рухомого майна - або витрати на створення власними силами або ціну нового абсолютно аналогічного чи близько подібного об'єкта. Основними методами витратного підходу є метод відтворення та метод заміщення функціональним аналогом.

Базується на припущенні, що покупець не заплатить за готовий об'єкт більше, ніж за створення об'єкта аналогічної корисності.

11. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

11.1. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ В МЕЖАХ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ

Враховуючи проведений аналіз, висловлений в розділі по вибору методики оцінки і відповідних підходів і враховуючи, аналіз витрат на будівництво об'єкту основних фондів і те, що при оцінці не були представлені кошториси на будівництво об'єкту основних фондів, Оцінювач вважає за можливе проведення розрахунків за вартістю одиничного показника. Даний підхід також регламентує

Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. N 1442.

Для розрахунку вартості відтворення оцінюваних нежитлових будівель та споруд Оцінювач застосувала метод оцінки вартості по одиничному показнику вартості будівельного аналога, при якому витрати на споруду одиничного показника (1 куб.м загальної площі) об'єкту-аналога збільшуються на кількість одиничних показників об'єкту нерухомості, який оцінюється.

По цьому методу здійснюється зіставлення витрат на будівництво об'єкту оцінки і будівництво аналога із збірок УПВС з урахуванням коректування на відповідність конструктивних елементів і забезпеченість інженерними комунікаціями, а також на ринкові дані по прибутку забудовника, передпроектній підготовці і т.д.

По своїй структурі індекс дорожчання включає дві складові – нормативну і ринкову.

Нормативна складова відображає збільшення базисної кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт в цінах в 1997 році щодо цін в 1969 році відповідно Ухвалі Держбуду СРСР № 866/174 від 11.05.1983 р. "Про затвердження індексів зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт", "Порядку визначення вартості будівництва, ремонту житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення і впорядкування, а також реставрації пам'яток архітектури і містобудування" (ДБН IV-16-98, ч.ІІ), затвердженого наказом №35 Державного комітету будівництва, архітектури і житлової політики України (далі - Держбуд України) від 11.02.1998 г.; і "Правил визначення вартості будівництва (ДБН Д.1.1-1-2000)", затверджених наказом Держбуду від 27.08.2000 р. № 174.

Ринкова складова відображає збільшення вартості будівництва щодо його нормативної (кошторисної) вартості. Вона одержана в результаті аналізу роботи підприємств і установ будівельної області за станом на 01.01.2019 р. за даними Держбуду України.

При оцінці при виборі об'єкту аналога оцінювач дотримувалася концепції вартості заміщення. Для визначення залишкової вартості заміщення об'єкту нерухомості вартість відтворення необхідно зменшити на величину зносу (амортизації)

Визначення накопиченого зносу поліпшень земельної ділянки.

Знос є втратою вартості відтворення або вартості заміщення об'єкту оцінки в результаті ряду чинників за період експлуатації від дати будівництва, або введення в експлуатацію до дати оцінки, які викликаються як внутрішніми якостями конструктивних елементів поліпшень, технічного огляду і своєчасності проведення ремонтних робіт, новими технологіями, які використовуються на дату оцінки, так і змінами на ринку продажу майна (принцип попиту і пропозиції).

Метод економічного життя і його модифікований варіант полягає в об'єктивному аналізі і визначенні Оцінювачем величин ефективного терміну і загального терміну економічного життя і виявленні їх відношення, вираженого у відсотках.

Відповідно Національному стандарту №1 «Загальні основи оцінки майна і майнових прав», затв. Постановою КМУ від 10.09.2003г. №1440 і Національним стандартом №2 «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442: "Метод терміну життя базується на обґрунтуванні припущення про залишковий термін економічного життя об'єкту оцінки. При застосуванні цього методу всі наявні види зносу об'єкту оцінки вважаються врахованими в повному об'ємі". Терміни служби визначені відповідно нормативним термінам служби згідно Постанови Кабміну СРСР від 22 жовтня 1990 р. N1072 «Про єдині норми амортизаційних відрахувань на повне відновлення основних фондів народного господарства СРСР».

Фізичний знос нерухомості визначається згідно „Правил оцінки фізичного зносу будинків” (КДП-2041-1-12 Україна 226-93) та „Методики статистичного узагальнювання показників стану будівельних конструкцій”, розробленої Харківським Промбудпроектом Держбуду СРСР.

Фізичний знос в цілому визначений, як сума фізичного зносу окремих конструктивних елементів об'єкту, їх питому вагу в складі будівлі.

Величина фізичного зносу будівлі визначається за формулою:

$$\Phi_{\text{б}} = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{\text{ei}} * \text{li} / 100,$$

де: $\Phi_{\text{б}}$ – величина фізичного зносу будівлі, %;

Φ_{ei} – величина фізичного зносу окремої конструкції, технічного пристрою, %;

li – питома вага елементів у відновній вартості будівлі, %;

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

n – число окремих елементів в будівлі.

Коефіцієнт фізичного зносу визначається за формулою:

$$K_{\phi} = 1 - \Phi_{\phi} / 100$$

де: K_{ϕ} – коефіцієнт фізичного зносу будівлі;

Φ_{ϕ} – величина фізичного зносу будівлі, %.

Визначення функціонального зносу нерухомого майна

Функціональний знос визначається виходячи з втрати споживацьких якостей, які вимагає ринок від аналогічних об'єктів, в даному випадку, це застаріле планування та забудова, що дозволяє в повній мірі ефективно використовувати корисну площу.

Коефіцієнт функціонального зносу нерухомого майна визначається за формулою:

$$K_{\text{КУ}} = 1 - \Phi_{\text{КУ}} / 100,$$

де $K_{\text{КУ}}$ - коефіцієнт функціонального зносу будівлі, %;

$\Phi_{\text{КУ}}$ - величина функціонального зносу будівлі, %.

Визначення зносу зовнішнього середовища нерухомого майна

Знос зовнішнього середовища визначається виходячи з несприятливого характеру ринкового середовища.

Коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі визначається за формулою:

$$K_3 = 1 - \Phi_3 / 100,$$

де: K_3 – коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі;

Φ_3 – величина зносу зовнішнього середовища будівлі.

Визначення залишкової вартості нерухомого майна

Оціноча вартість об'єкту оцінки визначається за формулою:

$$C = C_b * K_{\phi} * K_{\text{КУ}} * K_3$$

де: C – залишкова вартість, грн.;

C_b – відновна вартість;

K_{ϕ} – коефіцієнт фізичного зносу будівлі;

$K_{\text{КУ}}$ – коефіцієнт функціонального зносу будівлі;

K_3 – коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі.

Визначення індексу подорожчання вартості будівництва з 01.01.1969 р. по травень 2019 р.

№ п/п	Складові частини сумарного індексу подорожчання	Показник	Обґрунтування
1	Збільшення базової кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт в цінах 1991 року по відношенню до цін 1969 року для будівель Київської області		Постанова №94 від 11.05.1983 р. Державний комітет СРСР у справах будівництва.
1.1.		1,16	Галузевий коефіцієнт
1.2.		1,03	Територіальний коефіцієнт
2	Сумарний індекс подорожчання будівництва з цін 1991 року в ціни станом на 01.01.2019 року	51,46	http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/tsinoutvorenniya/pr-o-pokazniki-oposeredkovanoyi-vartosti-sporudzhenniya-zhitla-ta-indeksi-zmini-vartosti-budivelnih-robot-stanom-na-1-sichnya-2019-roku/
3	Індекс зміни цін на БМР за січень 2019	1,017	http://www.ukrstat.gov.ua/
4	Індекс зміни цін на БМР за лютий 2019	0,999	
5	Індекс зміни цін на БМР за березень 2019	1,007	
6	Індекс зміни цін на БМР за квітень 2019	1,003	
7	Сукупний індекс подорожчання будівництва з цін 1969 року в ціни травня 2019 року	63,09	

Фізичний знос окремих конструктивних елементів може також оцінюватись за укрупненою шкалою оцінки зносу конструктивних елементів, наведеною нижче.

Фізичний знос	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
---------------	-------------------------	--

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

Фізичний знос	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-10	Відмінний	Всі конструктивні елементи – нові, відремонтовані, або замінені.
11-20	Добрий	Пошкоджень та деформацій немає, наявні окремі недоліки, які суттєво не впливають на експлуатацію конструктивного елемента та можуть бути усунені підчас поточного ремонту.
21-40	Задовільний	Конструктивні елементи в цілому придатні до експлуатації, але потребують ремонту.
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будівлі можлива лише при умові проведення капітального ремонту.
61-80	Ветхий	Стан несучих конструкцій аварійний, а ненесучих – дуже незадовільний. Виконання конструктивами своїх функцій можливе лише при проведенні робіт по їх підсиленню, або при повній заміні.
81-100	Непридатний (аварійний)	Конструктивні елементи знаходяться в зруйнованому стані, при 100% залишки конструктивного елемента, вважаються повністю ліквідованим.

Табл. „Розрахунок вартості нежитлових приміщень”

Назва будівель та споруд	Показник, за яким розраховується вартість приміщення (об'єкт)	Збірник УПВВ, сб. - таб.	Базова відносна вартість, руб/м ² , м ² .	Індекс подорожчання будівництва	Відносна вартість будівництва, грн	Фізичний знос, %	Коефіцієнт фізичного зносу	Вартість об'єкта, грн
Нежитлова окремо стояча будівля	2279	Зб. 31, розд. 1, табл. 6	39,5	63,09	5 679 672,07	64%	0,36	2 044 681,95

Розрахунок вартості земельної ділянки під об'єктом оцінки

Згідно рішення Київської міської ради від 18.10.2018 N 1910/5974

Вид цільового призначення земель: Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги

Ставка податку (відсотків нормативної грошової оцінки): 0,010 %

Цільове призначення земельної ділянки, на якій розташований об'єкт оцінки, «Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги».

Конституційний Суд України в пункті 5.6 рішення від 22.09.2005 № 5-рп/2005 у справі про постійне користування земельними ділянками (№ 1-17/2005) виокремив наступне:

- права та обов'язки постійних землекористувачів визначені чинним земельним законодавством і не підлягають договірному регулюванню (не можуть бути звужені);
- постійні землекористувачі, як і землевласники, сплачують земельний податок, розмір якого визначається відповідно до чинного законодавства, на відміну від договірного характеру орендної плати;
- земельні ділянки у постійне користування передаються у порядку відведення безоплатно з наступним посвідченням цього права шляхом видачі державного акта на право постійного користування земельною ділянкою; оплаті має підлягати лише виготовлення технічної документації на земельну ділянку, що здійснюється на договірних засадах із уповноваженою землевпорядною організацією.

Крім того, набуття права постійного землекористування в усіх випадках відбувається без проведення земельних торгів.

Згідно з ч. 1 ст. 92 ЗКУ, право постійного користування земельною ділянкою передбачає право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Зміст права постійного користування проявляється у правомочностях права володіння і права користування. При цьому перше означає юридично закріплену можливість мати майно у своєму безпосередньому фізичному чи юридичному віданні, у сфері свого фактичного господарського

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

чи іншого впливу. Тоді як право користування передбачає можливість господарського, підприємницького, культурно-побутового використання майна та вилучення з нього корисних властивостей власником чи уповноваженими особами.

Таким чином установи є користувачами земельних ділянок, а не власниками. Відтак вони не мають права розпорядження земельними ділянками. Це випливає з норм ч. 1 ст. 317 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 р. № 435-IV (ср. 025069200). Інакше кажучи, установи не можуть самостійно вирішувати юридичну і фактичну долю майна шляхом його відчуження іншим особам, зміни його стану чи призначення тощо (наприклад, продати, надати в оренду).

Тобто залучений інвестор не матиме можливості отримати додатковий дохід у вигляді орендної плати.

Виходячи з викладеного вище, додатковий дохід за користування земельною ділянкою під об'єктом нерухомості в цілому складатиме 0,00 грн.

Таким чином вартість права користування земельною ділянкою під об'єктом оцінки (земельного компоненту) становить 0,00 грн. без урахування ПДВ.

Загальна ринкова вартість об'єкту нерухомості - комплексу нежитлових будівель за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а, площею 690,80 кв.м., визначена за методами Витратного підходу, становить 2 044 680,00 гривень без врахування ПДВ.

11.2. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ В МЕЖАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ.

Загальні положення

При застосуванні методу прямого порівняльного аналізу продаж вартість об'єкту визначається шляхом порівняння з цінами продажу або пропозицій подібних об'єктів. Основою застосування даного методу є той факт, що вартість об'єкту безпосередньо пов'язана з ціною продажу або ціною пропозиції аналогічних об'єктів. Кожен аналог порівнюється з об'єктом. У ціну аналога вносяться поправки, істотні відмінності, що відображають, між ним і оцінюваним об'єктом.

Для здійснення розрахунків методом порівняльного аналізу продажів Оцінювачем робилися наступні кроки:

- вивчення ринку для відбору інформації про об'єкти нерухомості, які найбільш співставні з оцінюваним;
- збір і перевірка інформації по кожному відібраному об'єкту про вартість продажу (або вартість пропозиції), формі оплати, фізичних характеристиках, місцеположенні т.д.;
- аналіз і порівняння кожного об'єкту з оцінюваним за часом продажу, місцеположенню, фізичним характеристикам, умовам продажу і т. д.;
- коректування вартості продажу або вартості пропозиції по кожному подібному об'єкту відповідно до наявних відмінностей між ним і оцінюваним об'єктом;
- узгодження скоректованих цін подібних об'єктів нерухомості і висновок показника вартості оцінюваного об'єкту.

Для проведення порівняльного аналізу Оцінювач використовував не тільки дані про операції купівлі-продажу об'єктів, схожих з оцінюваним, але і ціни пропозиції. Такий підхід, на думку Оцінювача, виправданий з тієї точки зору, що потенційний покупець перш, ніж ухвалити рішення про покупку об'єкту нерухомості, проаналізує поточну ринкову пропозицію і прийде до висновку про можливу ціну пропонованого об'єкту, враховуючи всі його переваги і недоліки щодо представлених на ринку об'єктів.

Вибір об'єктів-аналогів

Аналоги підбирались за такими показниками:

- умови продажу – вільні;
- місце розташування – м. Київ, Дніпровський р-н;
- І тип об'єктів – нежитлові приміщення та будівлі;
- час продажу – 2019 р.
- умови розрахунку – грошові кошти.

В результаті аналізу ринку нерухомості Оцінювачем був виявлений ряд пропозицій на продаж об'єктів нерухомості максимально схожих з оцінюваним. Опис подібних об'єктів представлений в таблиці.

Табл. „Опис об'єктів подібних до оцінюваного”

№ п/п	Назва об'єкту	Місцезнаходження	Площа, м2	Вартість пропозиції	Фізичний стан приміщень	Джерело інформації
1	Нежитлове приміщення	Стальського Сулеймана, Воскресенка, Дніпровський район, Київ	1383	415 000 USD 10877150 грн. з ПДВ 9064291,67 грн. без ПДВ 6554,08 грн/м2 без ПДВ	Ранее был "Дом быта". 2 этажа и подвал. Прилегаєт'участок 23 соток. Развитая инфраструктура. Высокая плотность застройки. Мощность: 100 кВт. Состояние под ремонт. Коммуникации: свет-прямой договор с Киевэнерго, вода, договор есть. На данный момент не эксплуатируется.	https://100realty.ua/object/67146952
2	Нежитлове приміщення	Алма-Атинская, ДВРЗ, Дніпровський район, Київ	350	80 000 USD 2096800 грн. з ПДВ 1747333,33 грн. без ПДВ 4992,38 грн/м2 без ПДВ	Район ДВРЗ. Отдельно стоящее двухэтажное здание с пристройкой. Материал стен: кирпич, перекрытия: железобетон. В 1 уровне боксы, на втором уровне кабинетная система. Возможно использовать под СТО, офис, мини производство, магазин или любой другой собственный бизнес. Удобная транспортная развязка. Парковка для автомобилей.	https://100realty.ua/object/419692104
3	Нежитлове приміщення	Дніпровський район, Воскресенка, Петра Запорожца, 28	583	210 000 USD 5504100 грн з ПДВ 4586750,00 грн без ПДВ 7867,50 грн/м2 без ПДВ	Продам нежилое помещение. Дніпровський район, Воскресенка, Петра Запорожца, 28. Помещение 583 кв. м., расположено на третьем этаже торгового центра. Без отделки. Вода, канализация, электричество. Возможен раздел на два разных помещения с отдельными входами. Ст.м. Черниговская, Дарница	https://meget.kiev.ua/prodazha-pomescheniy/details/177971/
4	Нежитлове приміщення	Лобачевског о Старая Дарница, Дніпровський район, Київ	2046	400 000 USD 10484000 грн з ПДВ 8736666,67 грн без ПДВ 4270,12 грн/м2 без ПДВ	Продажа имущественного комплекса 1640 кв.м. со своей инфраструктурой, фасад. Земля 33, 4 сотки в аренде, на территории комплекса-магазин -193 кв.м., отдельно стоящее здание 432кв.м., Кирпичный гараж - Бокс под СТО-193кв.м + 657кв.м., Офисные помещения-119кв.м., котельная, склад металлический-ангар 452 метра. Огороженная территория, 2 заезда. Охрана, видеонаблюдение. Превосходное состояние!	https://blagovist.ua/object/117484270
5	Нежитлове приміщення	ул. Старосельска я, Дніпровський р-н.	3560	950 000 USD 24899500 грн з ПДВ 20749583,33 грн без ПДВ 5828,53 грн/м2 без ПДВ	Продам производственно-складской комплекс расположенный по ул. Старосельская, Дніпровський р-н. Зем.участок 0.54га в пользовании, новые 3560 кв.м. строений, в том числе 247,6 кв.м. офисное здание; 812,8кв.м., кирпичное офисно-производственно-складское здание; 964 кв.м, кирпичное офисно-складское здание; 3 по 420 кв.м., и 3 по 100 кв.м, металлические склады и ангараы. Подведен кабель на 120 квт., своя скважина, 2 котельни на деревянных пилетах.	https://besplatka.ua/obyavlenie/prodazha-proizvodstvenno-skladskogo-kompleksa-919b66

*Оцінювачем були використані подібні об'єкти нерухомості, які вимагали внесення найменшої кількості коригувальних коефіцієнтів

* Курс НБУ станом на дату оцінки 1 дол. = 26,21

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

Національний банк України

Офіційне Інтернет-представництво

Українська | English

Головна » Офіційний курс валют

Результати пошуку
Національний банк України
на 13.06.2019

встановлює такі офіційні курси гривень до іноземної валюти

Код валют	Код валют	Кількість гривень	Назва валюти	Офіційний курс
036	AUD	100	Австралійський долар	1832,5631
944	AZN	100	Азербайджанський манат	1541,5228
923	BYN	10	Білоруський рубль	124,7246
975	BGN	100	Болгарський лев	1504,7148
410	KRW	1000	Вона	22,2054
344	HKD	100	Гонконгський долар	333,9105
208	DKK	100	Данська крона	354,1870
640	USD	100	Долар США	2620,5887
978	EUR	100	Євро	2942,9211

Види коригувальних коефіцієнтів, що застосовуються при корегуванні вартості подібних об'єктів до оцінюваного.

Поправка на торговельну знижку – поправка, яка визначає дисконт трансакції, застосована до вартостей пропозиції всіх використаних аналогів, так як порівнювані об'єкти на дату оцінки експонуються на ринку нерухомості. За даним статистичних спостережень, власних переконань та досвіду оцінювач приймає показник цієї поправки на рівні 10% від вартості пропозиції (вартість фактичного переходу права власності є набагато меншою ніж вартість пропозиції).

Поправка на фізичний стан. Ця поправка враховує відмінності в фізичному стані об'єктів, так вони різняться за своїм фізичним станом.

Поправка на місце розташування – цінність однотипної нерухомості може значно відрізнятися через її місце розташування. Під час оцінки оцінювач намагався підбирати максимально близькі за місцем розташування аналоги, але навіть в межах одного мікрорайону нерухомість може мати більш, чи менш вигідне місце розташування. Факторами, які є визначальними при врахуванні відмінностей місце розташування – соціально-економічне та архітектурне оточення, наявність поблизу містоформуючих магістралей, маршрутів транспортного сполучення, престиж та добра репутація району у порівнянні з іншими районами міста.

Визначається така поправка на підставі вивчення ринкової інформації про купівлю продаж нерухомості міста шляхом порівняння вартостей нерухомості різних районів, порівняння нерухомості, яка має ті чи інші вигоди, або не має таких вигод.

Поправка на площу – порівнювані об'єкти-аналоги відрізняються один від одного за площею приміщень, а так як визначальною характеристикою нерухомості є площа її приміщень, то таке коригування вартостей аналогів є цілком законотвірне. Коригувальні коефіцієнти визначаються шляхом співвідношення вартості аналога до вартості об'єкта оцінки, та ціни аналога до ціни об'єкта оцінки, але необхідно врахувати тенденцію ринку, що з ростом розмірів площ нерухомого об'єкта, дешевшає 1 м² її площі.

Табл. „Розрахунок вартості об'єкту оцінки”

№ п/п	Показники	Розрахунок	ОП № 1	ОП № 2	ОП № 3	ОП № 4
1	Вартість 1м.кв. об'єктів порівняння, грн.		6 554,08	4 992,38	7 867,50	4 270,12
2	Поправка на права власності, в%		0,00	0,00	0,00	0,00
3	Результати поправки	п.1x(1+п.2)	6 554,08	4 992,38	7 867,50	4 270,12
4	Поправка на комісійні посередників, в %		0,00	0,00	0,00	0,00
5	Результати поправки	п.3x(1+п.4)	6 554,08	4 992,38	7 867,50	4 270,12
6	Поправка на вартість торговельної знижки продавця, в%		-10,00	-10,00	-10,00	0,00
7	Результати поправки	п.5x(1+п.6)	5 898,67	4 493,14	7 080,75	4 270,12
8	Поправка на вартість комісійних посередників, в%		0,00	0,00	0,00	0,00
9	Результати поправки	п.7x(1+п.8)	5 898,67	4 493,14	7 080,75	4 270,12
Поправки на						
10	Поправка на розташування в межах міста, в %		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Поправка на локальне місцезнаходження, в %		0,00	0,00	-15,00	0,00
12	Поправка на фізичний стан, в%		0,00	0,00	0,00	0,00
13	Поправка на функціональне використання, в%		10,00	-5,00	0,00	20,00
14	Поправка на площу приміщень, в%		0,00	0,00	0,00	0,00
15	Поправка на наявність комунікацій, в%		0,00	0,00	0,00	0,00
16	Поправка на наявність прибудинкової території, в%		0,00	0,00	0,00	0,00
17	Поправка на технічно-планувальні характеристики приміщення, в%		0,00	0,00	0,00	0,00
18	Поправка на транспортну доступність, в%		0,00	0,00	0,00	0,00
19	Поправка на наявність додаткового обладнання, в%		0,00	0,00	0,00	0,00

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

№ п/п	Показники	Розрахунок	ОП № 1	ОП № 2	ОП № 3	ОП № 4
20	сукупна поправка на ринкову вартість аналогу		-6,50	-5,00	-15,00	20,00
21	Вартість 1м.кв.скоригована, \$.	п.9х(1+п.20)	5 515,26	4 268,49	6 018,63	5 124,14
22	Площа об'єкта оцінки, кв.м.		690,80			
23	Вартість об'єкта скоригована на величину поправок	п.21хп.22	3 809 940,04	2 948 669,93	4 157 672,52	3 539 759,14
24	Нижня межа вартості	Мін. п.23	2 948 669,93			
25	Верхня межа вартості	Макс. п.23	4 157 672,52			
26	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом, в%		-15,85	-14,50	-23,50	20,00
26.1.	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом по модулю, в%	по модулю	15,85	14,50	23,50	20,00
27	Максимальне значення розбігу між аналогами, в%	макс. п.26.1	23,50			
28	Мінімальне значення розбігу між аналогами, в%	мін. п.26.1	14,50			
29	Ранжування аналогів по величині поправки	(п.27-п.26) / (п.27-п.28)	0,85	1,00	0,00	0,39
30	Корегування на середню величину сукупних поправок	п.29 +				
31	Накопичена сума рангів	ср.зн.п.26	1,03	1,18	0,18	0,57
32	Зважування результатів внесення поправок на ранг аналогу, грн.	сума пп 30	2,98			
33	Накопичена сума вартості в, грн.	п.25хп.18	3 941 859,21	3 493 068,12	767 610,29	2 030 101,03
34	Середньозважена вартість об'єкта оцінки, грн. без ПДВ.	сума пп 32	10 232 638,65			
		п.33/п.31	3 436 782,71			

Загальна ринкова вартість об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Кошунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а, загальною площею 690,80 кв.м., визначена за методами Порівняльного підходу, заокруглено становить 3 436 780,00 (Три мільйони чотириста тридцять шість тисяч сімсот вісімдесят гривень 00 копійок) без врахування ПДВ.

12. ІНТЕРПРИТАЦІЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

Вартості, одержані в результаті застосування різних підходів, відрізняються один від одного. Тому при визначенні остаточної ринкової вартості об'єкту Оцінювач враховував мету оцінки, достовірність, об'єм і якість інформації, застосовану в розрахунках і особливості використаних методів оцінки.

При виведенні підсумкової величини ринкової вартості об'єкту нерухомості, при розрахунку ринкової вартості якого використовувалися порівняльний та витратний підходи, Оцінювач взяв до уваги наступні чинники:

Витратний підхід найбільш достовірний для оцінки об'єктів, унікальних по своєму вигляду і призначенню, яким не являється об'єкт оцінки.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Витратний підхід базується на визначенні суми витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки на дату оцінки з подальшим її корегуванням на суму його зносу та знецінення. Стосовно будівель під затратами на відтворення розуміють затрати на будівництво, стосовно рухомого майна - або витрати на створення власними силами або ціну нового абсолютно аналогічного чи близько подібного об'єкта. Основними методами витратного підходу є метод відтворення та метод заміщення функціональним аналогом.

В п.6 Національного стандарту №2 зазначено, що витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне

З врахуванням мети оцінки, а саме: для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу, з огляду на обсяг та рівень достовірності вихідних даних та іншої інформації, яка використовувалася під час проведення оцінки, можна стверджувати, що вихідна інформація, використана при застосуванні порівняльного підходу, є достатньо підтвердженою.

На підставі викладеного, остаточне значення вартості оцінюваного об'єкта, з достатньою вірогідністю може бути визначене на підставі результатів розрахунку за порівняльним підходом.

Висновок: Провівши дослідження і виконавши відповідні розрахунки, Оцінювач дійшов висновку, що ринкова вартість оцінюваного об'єкту нерухомості – Нежитлова окремостояча будівля Кошунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а), станом на 13 травня 2019 р. складає 3 436 780,00 (Три мільйони чотириста тридцять шість тисяч сімсот вісімдесят гривень 00 копійок) без врахування ПДВ.

Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

13. СЕРТИФІКАТ ЯКОСТІ ОЦІНКИ

Справжній Звіт є звітом про оцінку вартості майна, який за формою та змістом відповідає національним стандартам оцінки, вимогам законодавчих і нормативних актів України, виконаний на підставі особистих переконань та досвіду оцінювача із застосуванням прийнятних до ринкової ситуації в Україні та рекомендованих методів оцінки.

Незалежна оцінка вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а), виконана суб'єктом оціночної діяльності ПП "Ажіо." сертифікат № 1069/17 виданий Фондом Державного майна України 07 листопада 2017 року., оцінювачем Кононенко Т.Б. кваліфікаційне свідоцтво №1569, видане Фондом державного майна України та Міжнародним інститутом бізнесу.

Оцінювач виходячи з повноти знань та переконань, володіючи необхідною інформацією, посвідчує, що:

Здійснена оцінка базується на об'єктивних даних, повноті знань та переконань оцінювача.

Оцінювач не має особистої майнової зацікавленості в об'єкті оцінки, що забезпечує неупереджене ставлення до визначення вартості.

Оцінювач особисто провела огляд оцінюваних приміщень, і несе відповідальність за відповідність за дані об'ємно-планувальних характеристик, використаних в даному звіті.

Висновки оцінювача викладені в даному звіті є незалежними судженнями і не породжують ніяких правових зобов'язань відносно подальшого використання об'єктів оцінки.

Аналіз, роздуми, судження і зроблені висновки здійснювались оцінювачем згідно діючого на дату оцінки законодавства, що регулює сферу оцінки майна, та Національних стандартів оцінки 1 і 2.

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 1569 ФДМ України та МФБ

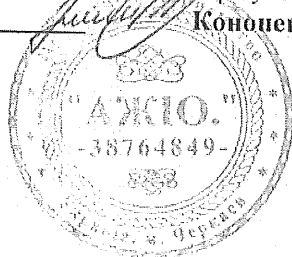
Т.Б. Кононенко
Кононенко Т.Б.

Приватне підприємство "Ажіо."

сертифікат №1069/17 від 07 листопада 2017 року Фонду державного майна України

Директор

Т.Б. Кононенко
Кононенко Т.Б.



Приватне підприємство "Ажіо."
 Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел. (067)2172051

14. ПАСПОРТ-СЕРТИФІКАТ
об'єкта незалежної оцінки (нерухомості)

Форма ПСО-02

КОД	ПАРАМЕТРИ	ФАКТИЧНІ ДАНІ	КОД Поз	ПАРАМЕТРИ	ФАКТИЧНІ ДАНІ
1	Вихідні дані про об'єкт		10	будівельне - технічні характеристики:	
1.1	Назва	Нежилова окремостояча будівля Комунального підприємства «Кітський тапінно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м.	10.1	висота поверху (м)	X
			10.2	висота першого поверху (м)	X
1.2	Група (будівля, приміщення, споруда)	1	10.3	висота підвалу (м)	X
1.3	Договір №	08	10.4	висота мансарди (м)	X
1.4	Дата Договору	02 травня 2019	10.5	загальна площа об'єкта (кв.м.)	690,80
1.5	Дата оцінки	13 травня 2019	10.6	оцінювана площа (кв.м.)	690,80
2	Мета оцінки:	X	10.7	корисна площа (кв.м.)	X
	вкуп, оренда, продаж, конкурс, аукціон, застава, ін.	4	10.8	загального призначення (кв.м.)	X
3	Місцезнаходження:	X	10.9	підсобних приміщень (кв.м.)	X
обл.		X	10.10	будівельний об'єм (куб.м.)	X
р-н		X	11	Група капітальності	1
м.	Київ	X	12	Ринковий коефіцієнт на БМР	62,97
смт.		X	12.1	Ку - коефіцієнт подорожчання (69-84р.)	X
р-н		X	12.2	Котр - галузевий коефіцієнт (84-97р.)	1,17
вул.	Ігоря Шамо	X	12.3	KI - середній індекс зміни вартості (97-	1,03
буд.	15-а	X	12.4	Кінф - індекс інфляції на дату оцінки	51,46
кв.		X	13	Середньозважений фізичний знос %	X
4	Зона:	X	13.1	а т.ч.:	
4.1	центральна / середня / периферійна	2	13.2	Фундамент	X
4.2	селітебна / промислова / рекреаційна	1	13.3	Стіни	X
5	Відстань до:	X	13.4	Перекриття	X
5.1	центру населеного пункту	15,00	13.5	Дах і покривала	X
5.2	Автовокзалу	13,80	13.6	Підлога	X
5.3	залізничного вокзалу	19,50	13.7	Праски	X
5.4	Аеропорту	21,30	13.8	Оздоблювальні роботи	X
5.5	морського, річного порту	10,40	13.9	Сип-технічне обладнання	X
5.6	основних магістралей	0,200	13.10	Інше	X
6	Об'єкт нерухомості:	X	14	Сумарна норма капіталізації %	
6.1	існуюче приміщення	X	14.1	вт.ч.:	
6.2	прибудоване приміщення	X	14.2	базова	
6.3	існуюче - прибудоване приміщення	X	15	сумарні поправки на ризик	
6.4	Підвал	X		Вартість права користування	X
6.5	Напівпідвал	X	15.1	земельною ділянкою:	X
6.6	цокольний поверх	X	15.2	площа зем. ділянки (кв.м.)	X
6.7	мансардний поверх / горіше	X	15.3	податкова вартість (грн.)	X
6.8	окремо розташована будівля	1	16	ринкова вартість (грн.)	X
6.9	павільйон / ларьок	X	16.1	методи оцінки:	X
6.10	папіс	X	16.2	Витратний	1
6.11	Споруда	X	16.3	Доходний	X
6.12	тисячсова споруда	X	17	Періодичний	1
6.13	Майданчик	X	17.1	Показники вартості	
6.14	інше	X	17.2	Загальна вартість об'єкту, грн. без ПДВ:	Гривні
7	Характеристика об'єкту:	X	17.3	в т.ч.:	3 436 786,00
7.1	рік буд-ва (введення в експлуатацію)	X	17.4	вартість об'єкта оцінки без покращень	
7.2	кількість поверхів	1,2	17.5	за 1 кв.м. площі	4 975,07
7.3	розміщення об'єкту в будинку	X	17.6	за 1 куб. м. об'єму	X
8	Внутрішня структура:	X	17.7	Орендна плата	X
8.1	Електроосвітлення	1	18	Орендна ставка за 1 кв.м. площі	X
8.2	Теплозабезпечення	1	експ.	Організація - оцінювач:	X
8.3	Водопостачання	1	п/о.о	Приватне підприємство „АЖІО.“	X
8.4	Каналізація	1	м/р	м. Черкаси, вул. Леніна, 5	X
8.5	вентил. / кондиціонер	X	18.1	код за ЄДРПОУ	X
8.6	ліфт	X	19	Експерти: (П.І.Б. повн.)	X
8.7	Телефонізація	X	Прізви	Копоненко	
8.8	Радіофікація	X	Ім'я	Табен	
8.9	Телебачення	X	П.Б.	Борисівна	
8.10	сигналізація (пож. / охорон.)	X	єсрт	ФДМУ	
9	Функціональне призначення	X	№	1069/17 від 09.09.2013р.	
9.1	галузь (промисловість, інші)	X	20	Вартість послуги експерта (грн.)	
9.2	адмін. / торг. / виробн. / склад. / цехові	2,3			

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 1569 ФДМ України та МІБ

Копоненко Т.Б.

Приватне підприємство "Ажіо"
 сертифікат №1069/17 від 07 листопада 2017 року Фонду державного майна України

Директор

Копоненко Т.Б.





ДЕРЖАВНИЙ АКТ

на право постійного користування земельною ділянкою

Серія ЯЯ № 335050

Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою видано
Комунальному некомерційному підприємству "Центр первинної медико-санітарної
допомоги "Русанівка" Дніпровського району м. Києва"
(назва юридичної особи та

м. Київ, вул. Ентузіастів, 49
(і місцезнаходження – адреса)

і на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування

рішення Київської міської ради від 02.12.2010 року № 296/5108

(назва органу, дата і номер рішення)

є постійним користувачем земельної ділянки площею

0,1466 га

(гектарів або кв. метрів)

у межах згідно з планом.

Земельна ділянка розташована

на бульварі Олексія Давидова, 15-а

(адреса – вулиця, населений пункт

у Дніпровському районі м. Києва

район, область)

Цільове призначення (використання) земельної ділянки

експлуатація та обслуговування

дитячої поліклініки

Державний акт складено у двох примірниках, перший з яких передано постійному

користувачу земельної ділянки, другий зберігається у Головному управлінні земельних ресурсів

виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

(назва державного органу земельних ресурсів)

Акт зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю
та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № 08-9-02/08

Голова

Заступник міського голови – секретар Київської міської ради
(назва виконавчого органу державної адміністрації або органу місцевого самоврядування)

М.П.

Г. Герета

(прізвище)

Почальник Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської
міської ради (Київської міської державної адміністрації)

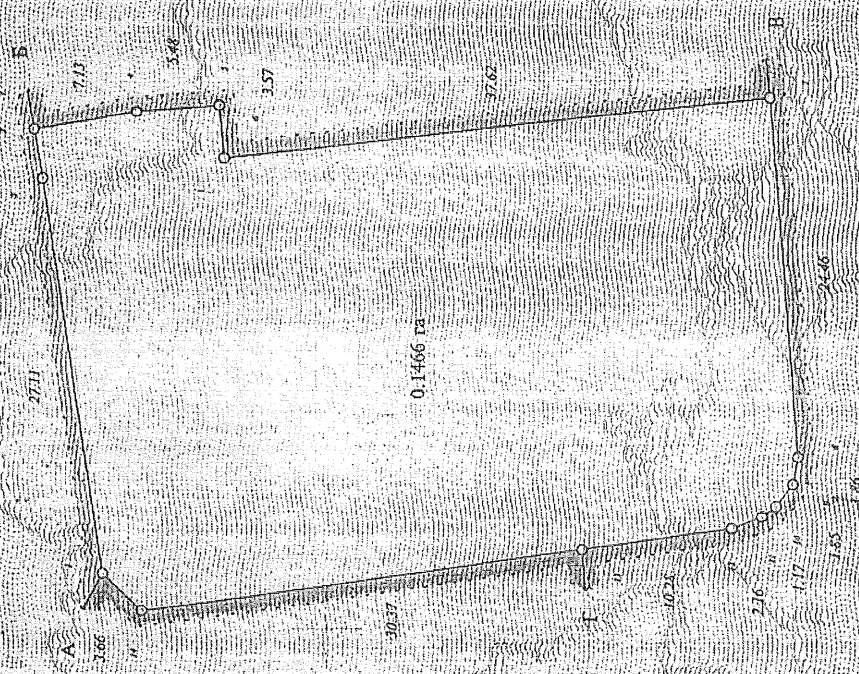
В. Петрук

(прізвище)

(Постанова Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 р. № 449 "Про затвердження форм державного акту на право
власності на земельну ділянку та державного акту на право постійного користування земельною ділянкою")

План меж земельної ділянки

Катастрографічний
номер ділянки
8-000-000-000-63-081-0016



0.1466 га

ОПИС МЕЖ

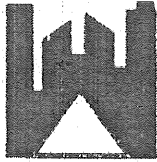
- А — Управління освіти Дніпровської районної у м. Києві державної адміністрації
- Б — Житлово-будівельний кооператив "Каштан"
- В — КП по утриманню житлового господарства Дніпровського району м. Києва
- Г — Землі загального користування (Протек)

Підписав: Головного управління
державного земельного кадастру
Дніпровської районної у м. Києві державної адміністрації



В. Петрик
Головного управління

Масштаб: 1:2000



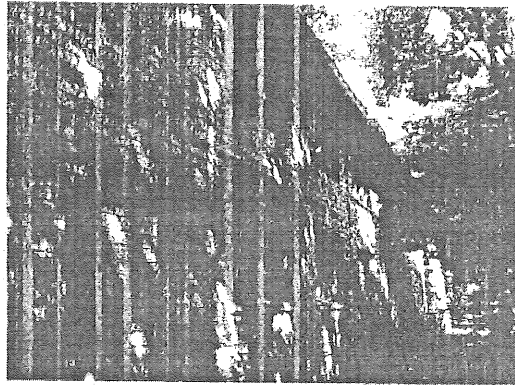
ФОП Циганок І.О.

КОПІЯ ВІРНА
41100, Сумська обл., м. Шостка, вул. Депутатська, 1
(Шосткамістрей 1-й поверх)
тел. +38(068)538-40-48. +38(095)831-13-50
E-mail: bti.komfort@gmail.com

Область	Київська	інвентаризаційна	26-К
Місто	Київ	Реєстровий №	

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ



НА НЕЖИТЛОВУ ОКРЕМО СТОЯЧУ БУДІВЛЮ
Комунальне некомерційне підприємство "Консультативно-
діагностичний центр Дніпровського району м. Києва"

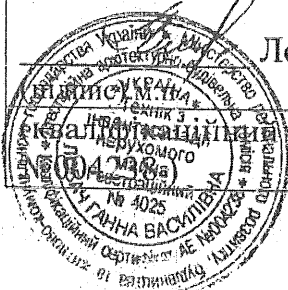


бульвар	Ігоря Шамо	будинок №	15-а		
---------	------------	-----------	------	--	--

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, або найменування юридичної особи)	Місце проживання, серія і номер паспорта фізичної особи або місцезнаходження, Код за ЄДРПОУ юридичної особи
Комунальне некомерційне підприємство "Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва"	02002, м. Київ вул. Митрополита Андрея Шептицького, 5 Код ЄДРПОУ 26188952

Технічний паспорт виготовлено станом на «12» серпня 2016 року.

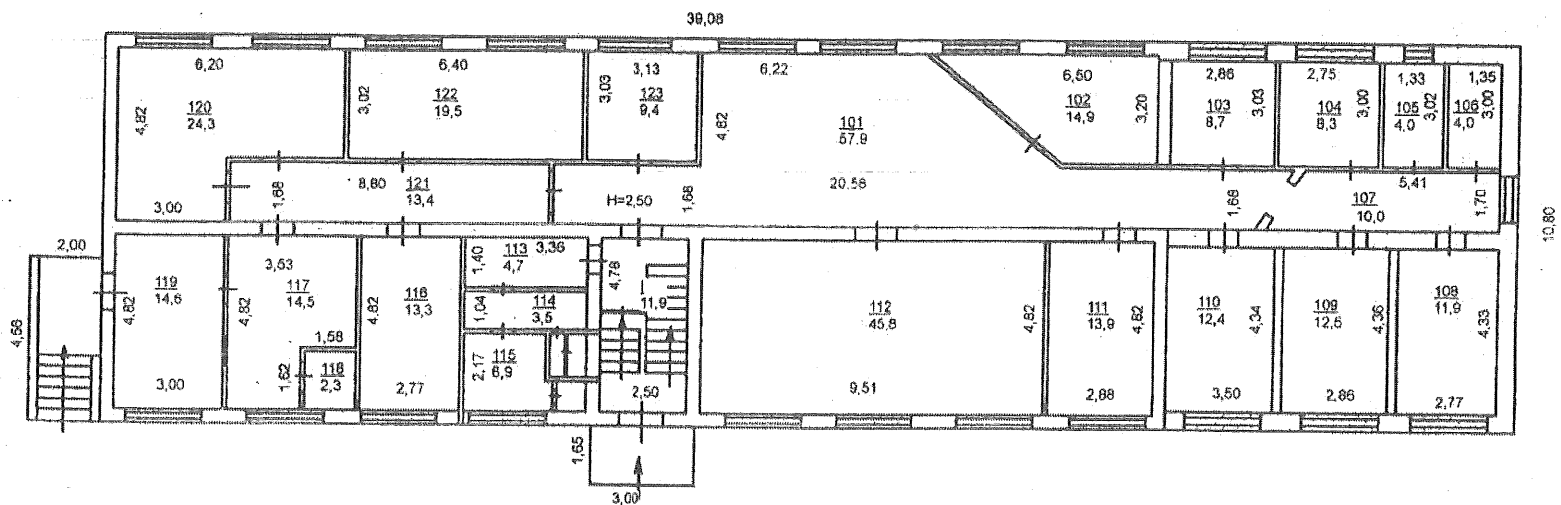
Виконав:  Лобач Г.В.	Директор:  Циганок І.О.
сертифікат АЕ	Іван Александрович ІР 10204650



План нежитлової будівлі
 КНП "КДЦ Дніпровського району м.Києва"

м.Київ б-р. Ігоря Шамо, 15а

Літ "А"
 поверх "І"
 Масштаб 1:200



ФОП Циганок І.О.

Директор	<i>[Signature]</i>	Циганок І.О.
Розробив	<i>[Signature]</i>	Лобач О.О.
Перевірив	<i>[Signature]</i>	Лобач Г.В.

12 серпня 2016 року

КОПІЯ ВІРНА

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану нежитлової окремо стоячої будівлі КНП "Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва"

Літера за планом	Поверхи	Номери виробничих приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площ) (кв.м)	Площа приміщень(кв. м)			Площа літніх приміщень (кв. м)	Площа приміщень загального користування (кв. м)	Самостійно збудована,переобладнана площа приміщень (кв.м)	Примітки
						Загальна (сума гр. 8 та 9)	Основна (виробнича)	допоміжна				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	I		101	Хол	57,9	57,9		57,9				
			102	Приміщення	14,9	14,9	14,9					
			103	Приміщення	8,7	8,7	8,7					
			104	Приміщення	8,3	8,3	8,3					
			105	Приміщення	4,0	4,0	4,0					
			106	Приміщення	4,0	4,0		4,0				
			107	Коридор	10,0	10,0		10,0				
			108	Приміщення	11,9	11,9	11,9					
			109	Приміщення	12,5	12,5	12,5					
			110	Приміщення	12,4	12,4	12,4					
			111	Приміщення	13,9	13,9	13,9					
			112	Приміщення	45,8	45,8	45,8					
			113	Тамбур	4,7	4,7		4,7				
			114	Тамбур	3,5	3,5		3,5				
			115	Вбиральня	6,9	6,9		6,9				
			116	Приміщення	13,3	13,3	13,3					
			117	Приміщення	14,5	14,5	14,5					
			118	Комора	2,3	2,3		2,3				
			119	Приміщення	14,6	14,6	14,6					
			120	Приміщення	24,3	24,3	24,3					
			121	Коридор	13,4	13,4		13,4				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

КОПІЯ ВІДНА

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	I		122	Приміщення	19,5	19,5	19,5					
			123	Приміщення	9,4	9,4	9,4					
				Сходові клітини	11,9	11,9		11,9				
Всього по першому поверху:					342,6	342,6	228,0	114,6				

14 08 2016 р.



Виконав Любач О.О. [Signature] /підпис, прізвище/

Перевірів Любач Т.В. [Signature] /підпис, прізвище/

КОПИ ВІРНА

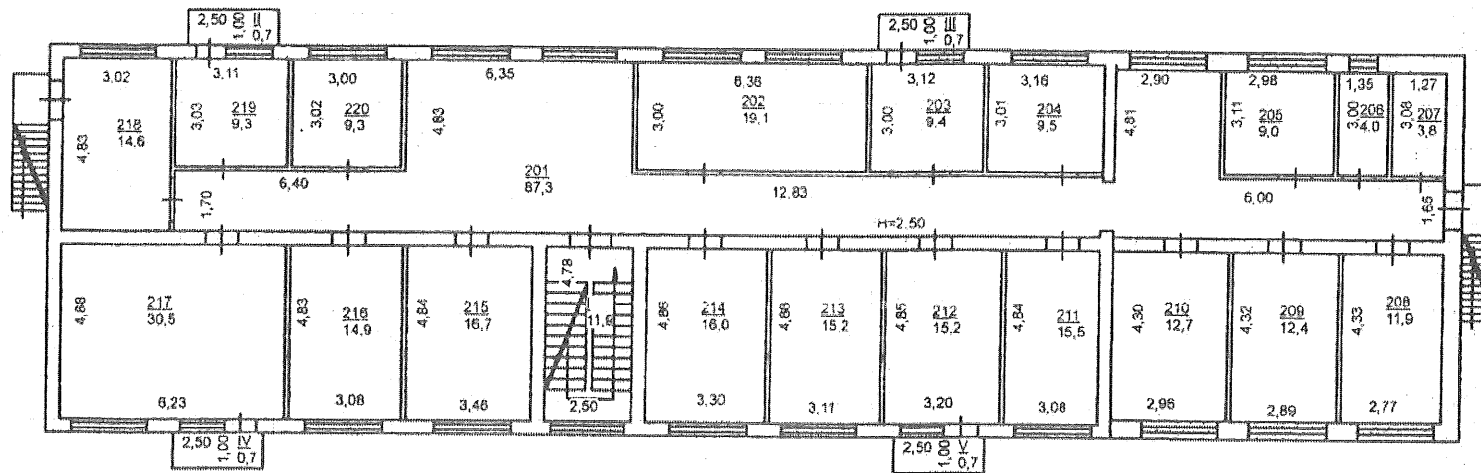
План нежитлової будівлі
 КНП "КДЦ Дніпровського району м. Києва"

м. Київ б-р. Ігоря Шамо, 15а

Літ "А"

поверх "II"

Масштаб 1:200



ФОП Циганок І.О.		
Модифікатор	<i>[Signature]</i>	Циганок І.О.
Розробив	<i>[Signature]</i>	Лобач О.О.
Перевірив	<i>[Signature]</i>	Лобач Г.В.
12 серпня 2016 року		

КОЛІН ВІТНА

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану нежитлової окремо стоячої будівлі КНП "Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва"

Літера за планом	Поверхи	Номери виробни- чих приміще- нь	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площі (кв.м)	Площа приміщень (кв. м)			Площа літніх приміщень (кв. м)	Площа приміщень загального користування (кв. м)	Самостійно збудована, переобл- аднана площа приміщень (кв.м)	Примітки
						Загальна (сума гр. 8 та 9)	Основна (виробни- ча)	допоміжна				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	II		201	Хол	87,3	87,3		87,3				
			202	Приміщення	19,1	19,1	19,1					
			203	Приміщення	9,4	9,4	9,4					
			204	Приміщення	9,5	9,5	9,5					
			205	Приміщення	9,0	9,0	9,0					
			206	Приміщення	4,0	4,0	4,0					
			207	Приміщення	3,8	3,8		3,8				
			208	Приміщення	11,9	11,9	11,9					
			209	Приміщення	12,4	12,4	12,4					
			210	Приміщення	12,7	12,7	12,7					
			211	Приміщення	15,5	15,5	15,5					
			212	Приміщення	15,2	15,2	15,2					
			213	Приміщення	15,2	15,2	15,2					
			214	Приміщення	16,0	16,0	16,0					
			215	Приміщення	16,7	16,7	16,7					
			216	Приміщення	14,9	14,9	14,9					
			217	Приміщення	30,5	30,5	30,5					
			218	Приміщення	14,6	14,6	14,6					
			219	Приміщення	9,3	9,3	9,3					
			220	Приміщення	9,3	9,3	9,3					
			1	Сходова клітина	11,9	11,9		11,9				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	B		III	Балкон	0,7	0,7		0,7				
			III	Балкон	0,7	0,7		0,7				
			IV	Балкон	0,7	0,7		0,7				
			V	Балкон	0,7	0,7		0,7				
Всього по другому поверху:					348,2	348,2	245,2	103,0				
Всього по будівлі:					690,8	690,8	473,2	217,6				

«14» 08 2016 р.



Виконав Лобоз О.О. /підпис, прізвище/

Перевіряв Лобоз Т.В. /підпис, прізвище/

КОПІЯ ВІРНА

ВИТЯГ З ПРОТОКОЛУ № 116/2019

засідання 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 Київської міської державної адміністрації від 22.10.2007 №1403

м. Київ

02 квітня 2019 р.

5. Про внесення змін до рішення комісії від 12.10.2018 № 111/2018 (питання 5 протоколу від 12.10.2018 № 111/2018) в частині зміни замовника реалізації проекту «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі» з Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації на комунальне некомерційне підприємство «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва».

По питанню 5. вирішили:

1. Внести зміни в рішення комісії від 12.10.2018 (протокол №111/2018) в частині зміни замовника реалізації проекту з Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації на комунальне некомерційне підприємство «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва» та визначити комунальне некомерційне підприємство «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва» замовником реалізації проекту «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі».

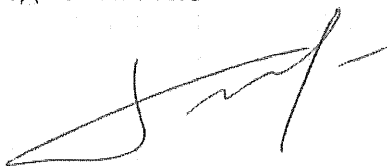
За – 11

Проти – 0

Утримались – 0

Рішення прийнято одногосно

Секретар комісії



В.В. Гасюнас

ВИТЯГ З ПРОТОКОЛУ № 111/2018

засідання 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 Київської міської державної адміністрації від 22.10.2007 №1403

м. Київ

12 жовтня 2018 р.

5. Про зміну назви проекту з «Реконструкція будівлі на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі» на «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-А у Дніпровському районі».

По питанню 5. вирішили:

1. Виключити з переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, проект «Реконструкція будівлі на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі під клініко-лабораторний центр»
2. Включити до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, проект «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі».
3. Визначити замовником реалізації проекту Дніпровську районну в місті Києві державну адміністрацію.
4. Визначити замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство».
5. Департаменту економіки та інвестицій у встановленому порядку розробити проект розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі», який в тому числі включатиме:
 - 5.1. забезпечення проведення комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» спільно з комунальним некомерційним підприємством «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району міста Києва» технічної інвентаризації об'єкта на бульварі Ігоря Шамо, 15-а, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та обліковується на балансі комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району міста Києва»;
 - 5.2. забезпечення проведення комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» спільно з комунальним некомерційним

підприємством «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району міста Києва» незалежної оцінки об'єкта на бульварі Ігоря Шамо, 15-а, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та обліковується на балансі комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району міста Києва», та рецензування звіту про таку оцінку;

5.3. забезпечення підготовки Департаментом економіки та інвестицій, Департаментом комунальної власності м. Києва та Дніпровською районною в місті Києві державною адміністрацією на основі документів (матеріалів), підготовлених відповідно до підпунктів 5.1. – 5.2., проекту рішення Київської міської ради про надання дозволу на знесення об'єкта на бульварі Ігоря Шамо, 15-а, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та обліковується на балансі комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району міста Києва»;

5.4. визнання таким, що втратило чинність, розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 04.08.2016 № 639 «Про проведення конкурсу із залучення інвестора до реконструкції будівлі на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі під клініко-лабораторний центр».

6. Департаменту економіки та інвестицій у встановленому порядку унести відповідні зміни до рішення Київської міської ради від 24.06.2004 № 322/1532 «Про затвердження переліку об'єктів реконструкції, реставрації, незавершеного будівництва, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва».

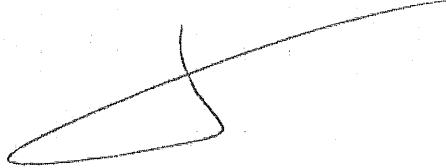
За – 9

Проти – 0

Утримались – 0

Рішення прийнято одностайно

Секретар комісії



В.В. Гасюнас

Індекс зміни цін на будівельно-монтажні роботи у 2019 році

Державна служба статистики України

На головну | На сайт | Урядовий портал

Архів: 2019-2022 | 2009 | 2009 I | 2009 I

Індекси цін на будівельно-монтажні роботи у 2019 році¹

(до попереднього місяця)

	Січень	Лютий	Березень	Квітень	Травень	Червень	Липень	Серпень	Вересень	Жовтень	Листопад	Грудень
Усього	101,9	100,1	101,0	100,4								
Будівлі	102,3	100,0	100,7	100,6								
житлові	102,9	100,1	100,7	100,6								
нежитлові	101,7	99,9	100,7	100,3								
Інженерні споруди	101,0	100,4	101,6	100,2								
транспортні споруди	101,6	100,1	101,2	100,7								
трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі	101,9	99,9	100,3	100,6								
комплексні промислові споруди	100,2	100,5	103,5	99,8								
інші інженерні споруди	100,3	101,5	100,3	99,6								

¹ Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях.

© Держстат України, 1996-2019
Дата останньої модифікації: 04.04.2019

Контакт доступний за адресою: Служба Статистики, м. Київ, 2-й Етап, вул. Солов'янка, 10
Робота на державній мові

Об'єкт порівняння, що пропонується до продажу №1

100realty.ua
всесвітня нерухомість

Поиск недвижимости | Новости и аналитика | Новостройки | рус


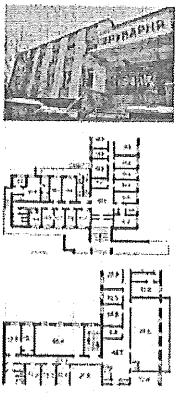
Недвижимость / Продажа коммерческой недвижимости / Двухэтажный район / ул. Стальского Сулеймана / Бизнес / Бизнес

Назад к результатам поиска | Добавить объявление | Войти

Продажа Нежилого помещения ул. Стальского Сулеймана в Киеве / E-38088

Коммерческая недвижимость | Показать на карте

Цена: 10 950 000* грн. \$ € 415 000 \$ (1\$ = 26,4 грн.)

Адрес: Стальского Сулеймана, Воскресенів, Днепровский район, Киев | телефон

Кол-во этажей: 25
Профань: Нежилое помещение
Площадь: 1383 м²
Площадь участка: 20 сот.
Этаж/этажности: 1/3
Цена за м²: 7 940 грн.
Парковка: да

Ранее был "Дом быта". 2 этажа и подвал. Прилагает участок 23 соток. Развитая инфраструктура. Высокая плотность застройки. Мощность: 100 кВт. Состояние под ремонт. Коммуникации: свет-правой договор с Киевэнерго, вода, договор есть. На данный момент не эксплуатируется.

План-схема объекта недвижимости представлена на фото в виде планов помещений в здании. Площади по плану-схеме могут иметь незначительные отклонения от площадей, указанных в техническом паспорте объекта.

Связать.pdf | Распечатать | Нравится | Голосовать

+380 (44) 498-XX-XX | Владислав Александрович | Покровник

<https://100realty.ua/object/67146952>

Виртуальные туры

Печерский район
Институтская
Квартиры на продажу
34 390 000 грн.

Создать все виртуальные туры

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

- Самая широкая база квартир Киева
- Квартиры посуточно в Украине
- Вся элитная недвижимость столицы
- Лучшая недвижимость для бизнеса

Объект порівняння, що пропонується до продажу №2

100realty.ua
Стопнива недвижливості





Поиск недвижимости | Новости и аналитика | Новостройки | рус

Недвижливості / Продажі життєвої недвижливості / Днепровский район / ул. Алма-Атинская / 061-411-261704


Продажа Отдельно стоящее здание ул. Алма-Атинская в Киеве / Z-261704

Коммерческая недвижливості

Цена: 2 112 000* грн. € 40 000 \$ (1\$ = 36.4 грн.)



ВИРТУАЛЬНЫЕ ТУРЫ



Шереметовский район
Шереметко Тараса
бульвар.
Квартира в аренду
119 000 грн.

Смотреть все виртуальные туры

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

- Самая широкая база квартир Киева
- Квартиры посуточно в Украине
- Вся элитная недвижливості столицы
- Лучшая недвижливості для бизнеса

Адрес: Алма-Атинская, ДВРЗ, Днепровский район, Киев

Профессия: Отдельно стоящее здание

Площадь: 350 м²

Этаж/Этажность: 1/2

Цена за м²: 6 050 грн.

Материал стен: Кирпич

Материал пола: Стяжка

Ремонт (состояние): с ремонтом

Количество выходов: 2

Район ДВРЗ. Отдельно стоящее двухэтажное здание с пристройкой. Материал стен: кирпич, перекрытия: железобетон. В 1 уровне боксы, на втором уровне кабинетная система. Возможно использовать под СТО, офис, мини производство, магазин или любой другой собственный бизнес. Удобная транспортная развязка. Парковка для автомобилей.

План-схема объекта недвижливості представлена на основе типовых планов помещений в здании. Площади на плане-схеме могут иметь незначительные отклонения от площадей, указанных в техническом паспорте объекта.

Скачать PDF | Рассчитать | нравится | Твитнуть

+380 (44) 498-00-18

Посредник
Евгений Григорьевич

<https://100realty.ua/object/419692104>

Объект порівняння, що пропонується до продажу №3

The screenshot shows the website 'meget' with a navigation menu and a list of property cards. The main listing is for a commercial property with the following details:

- Price:** 5 527 200 грн (price per sqm: 21 000 / € 1 679.36)
- Area:** О ділянці: 373 кв. м, Поміщення: 583 м²
- Location:** Продам нежиле приміщення, Дніпровський район, Воскресенка, Перег. Запорозька, 26. Площа: 583 кв. м, розташовано на третьому поверсі торгового центру. Близько автобусної зупинки, вулиця, електричне. Можливо розділ на два окремих приміщення з окремими виходами. Ст.м. Чернігівська, Дарницька
- Contact:** +38 (063) 599-1517, +38 (067) 593-8793

<https://meget.kiev.ua/prodazha-pomescheniy/details/177971/>

Объект порівняння, що пропонується до продажу №4

The screenshot shows the website 'blagovist.ua' with a navigation menu and a detailed listing for a commercial property. The details are as follows:

- Price:** 10 560 000* грн. (5 400 000 \$ / 11 164 474 грн.)
- Code:** N-43758
- Agent:** Ольга Александровна
- Phone:** +380 (44) 498-60-07, +380 (30) 424-40-90, +380 (67) 332-62-46

Улиця	Лобачевського
Розташування	Стара Дарниця, Дніпровський район, Київ
Профіль	Нежиле приміщення
Площа	1640 кв.м.
Площа ділячки	5340
Етажів	2
Ціна за кв.м.	6 451* грн.

Продажа имущества комплекса 1640 кв.м. со своей инфраструктурой, фасад. Земля 33,4 сотки в аренде, на территории комплекса-магазины-193 кв.м., выделено складское здание 432 кв.м., Кирпичный гараж-бокс под СТО-193 кв.м + 657 кв.м., Офисные помещения-119 кв.м., котельная, склад металлический размер 452 метра. Огороженная территория, 2 звезды. Охрана, видеонаблюдение. Превосходное состояние!

Имеется возможность приобрести на объекте торговый бизнес с привлечением в здание. Продажи на объекте могут иметь выгодные перспективы от продаж, увеличения торговой площади объекта.

<https://blagovist.ua/object/117484270>

Объект порівняння, що пропонується до продажу № 5

besplatka.ua

Бесплатка

ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

Поиск по объявлениям

Киев

Объявления Киев > Недвижимость Киев > Продажа коммунальной недвижимости Киев > Продажа объектов промышленного назначения Киев



9 Киев 066 88 19191 Прозвище: 266 ИД: 61447960

Продажа производственно-складского комплекса

950 000 \$ (24 700 000 грн. / 857 639 €)

Район	Днепропетровский р-н	тип предложения	От собственника
Общая площадь	3560 м2	Город	Киев

Продам производственно-складской комплекс расположенный по ул. Старосельская, Днепропетровский р-н. Зем.участок 0.54га в пользовании, новых 3560 кв.м. строений, в том числе 247,6 кв.м. офисное здание; 812,8кв.м., кирпичное офисно- производственно-складское здание; 904 кв.м, кирпичное офисно-складское здание; 3 по 420 кв.м., и 3 по 100 кв.м, металлические склады и ангары. Подведен кабель на 120 квт, свои скважина, 2 котельни на деревянных опилках. Цена 950 000\$, возможно продажа частями. Без комиссии

Оксана_G1
+38 (дзв) 600 дн ой

Покупайте безопасно

Если цена на товар ниже рыночной - это повод задуматься о подлинности данного объявления

< 1 из 7 >

<https://besplatka.ua/obyavlenie/prodazha-proizvodstvenno-skladskogo-kompleksa-919b66>


ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МО № 1468 від 27 березня 2019 р.

Коваленко Тетяна Борисівна

Установою спеціальною класифікаційною комісією (далі в тексті – Комісія) при ФФД України 2004 р. затверджено ФФД України (далі в тексті – ФФД) акредитовану фактично виконувати оцінювача за програмною базою нагромадженої за нагромадженістю форм «Оцінка об'єктів з матеріальними формами» та спеціалізацією в межах напрямку «Оцінка нерухомого майна, зокрема: у тому числі: «Оцінка земельних ділянок», «Оцінка майна і обладнання», «Оцінка транспортних засобів».

Оцінка транспортних засобів




ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО


про надання інформації про діяльність по Державному реєстру оцінювачів та осіб, які виконують функції оцінювачів

№ 1468

від 27 березня 2019 р.

Цим Свідоцтвом ФФД України на підставі інформації, наданої оцінювачем за станом на 27 березня 2019 року, повідомляється про надання інформації про діяльність по Державному реєстру оцінювачів та осіб, які виконують функції оцінювачів, за період з 27 березня 2019 року по 27 березня 2020 року.

Інформація надана за період з 27 березня 2019 року по 27 березня 2020 року.



М. П. Коваленко

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

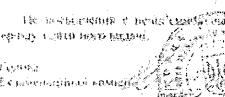
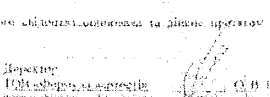
ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТЬ»

ПОВІДНЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МО № 0497 - ПІ від 27 березня 2019 року

Відомо: **КОВАЛЕНКО ТЕТЯНА БОРИСІВНА**

Цим Повідненням ФФД України повідомляється про підвищення кваліфікації оцінювача за станом на 27 березня 2019 року.

М. П. Коваленко

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 0001/100

суб'єкта оцінювальної діяльності

Дата видачі: 27 березня 2019 р.


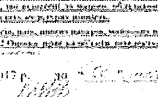
Виправлено: **ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «АВІО»**

Реєстраційний суб'єкт: **42002, м. Чернівці, вул. Дачна, 6, к. 5**

Код реєстрації: **4276240**

Напрями оцінювальної діяльності: **Оцінка майна, зокрема: у тому числі: «Оцінка земельних ділянок», «Оцінка майна і обладнання», «Оцінка транспортних засобів».**

Спеціальні види майна: **Немає спеціальних видів майна.**

М. П. Коваленко

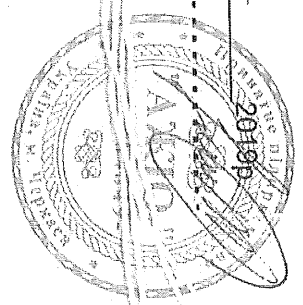
84

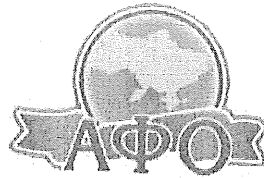
Прошито, пронумеровано на 18 арк.,

та скріплено печаткою

«11» листопада

2019р.





04212, Україна, м. Київ, вул. Тимощенко, 21, корп. 3, оф. №9
тел. (044)502-23-54
Callr: <http://www.afo.com.ua/>
E-mail: office@afo.com.ua

04212, Ukraine, Kyiv, Tymoshenko str., 21, b.3, of.9
Tel. (044)502-23-54
Callr: <http://www.afo.com.ua/>
E-mail: office@afo.com.ua

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова
окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства
«Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою:
м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а загальною площею 690,80 кв.м.
*Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості
нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.*
станом на 13 травня 2019 року

Члени Експертної Ради ВАФО:
Ковтюх Наталія Павлівна, член ВАФО, «Визнаний Європейський Оцінювач» (Recognized European Valuer TEGoVA [REV], кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 23.12.2006 МФ № 4777, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості, кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 17.07.2010 МФ № 7649, видане Фондом державного майна України спільно з Української комерційною школою, кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 10.12.2011 МФ № 8073, видане Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу. Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, видане Фондом державного майна України від 15.11.2013р. за № 11522. Посвідчення про підвищення кваліфікації МФ № 1859-ПК від 14.03.2018р. видане Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л»». Термін практичної діяльності як оцінювача більше 12 років.
Максимов Степан Йосипович, Голова Громадської організації «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ», кандидат фізико-математичних наук, старший науковий співробітник. С.Й.Максимов має кваліфікаційний сертифікат оцінювача № ЕОк – 12 від 27.06.2001р., видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості. Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів за №9411 від 06.08.2012р., видане Фондом державного майна України. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №1990-ПК від 24.10.2018р. та ЦМК №916-ПК від 26.10.2018р., видані Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л»». Сертифікат згідно ISO/IEC 17024, системою «Approved by TEGoVA» від 21.02.2006р. № U 023/06 (оцінка нерухомості), дійсний професійний член MRICS королівського інституту сертифікованих експертів, має статус MRICS (Свідоцтво №5632850 від 05.10.2011р.). Термін практичної діяльності як оцінювача більше 23 років.
Фесенко Віталій Вікторович, член ВАФО, «Визнаний Європейський Оцінювач» (Recognized European Valuer TEGoVA [REV]. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 01.10.2005 МФ № 3888, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості. Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів за № 8288 від 08.07.2010 р., видане Фондом державного майна України. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 05.04.2008р. МФ № 5912, видане Фондом державного майна України спільно з Київським

Рецензент (дата та № кваліфікаційного свідоцтва, термін практичної діяльності з оцінки майна):

	<p>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 №1998-ПК від 24.10.2018р. та ЦМК №923-ПК від 26.10.2018р., видані Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л».</p> <p>Термін практичної діяльності як оцінювача більше 13 років.</p>
Об'єкт рецензування (вказується повна назва об'єкта рецензування):	<p>Для рецензування рецензенту було надано Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а загальною площею 690,80 кв.м.</p> <p><i>Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.</i></p> <p>станом на 13 травня 2019 року (далі по тексту «Звіт»).</p>
Мета рецензування:	Надання висновку стосовно відповідності Звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, достовірності, об'єктивності, професійності оцінки.
Підстава для рецензування:	<p>Лист Приватного підприємства «АЖІО.» до громадської організації «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ» від 19.06.2019 року за вих. № 1906-19КИА/02.</p> <p>Ст. 13 та 28 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III.</p> <p>Ст. 62-67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 року № 1440.</p>
Підстава для проведення оцінки (вказується замовник, а також дата та № договору):	Звіт виконаний на підставі Договору № 08 від 02.05.2019 р., укладеного між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» та ПП «Ажіо.».
Виконавець звіту:	<p>Суб'єкт оціночної діяльності – Приватне підприємство «Ажіо.». Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 1069/17, виданий Фондом державного майна України від 08.11.2017р.</p> <p>Висновок Звіту підписав оцінювач: <u>Кононенко Таїсія Борисівна</u> – Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 1569 від 03.07.2004 року вид. ФДМУ та МІБ. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ЦМК №9 від 22.04.2017, вид. ФДМУ та ТОВ «Формула вартості». Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ЦМК №16 від 24.06.2017 року вид. ФДМУ та ТОВ «Формула вартості». Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, видане Фондом державного майна України від 08.10.2013р. за № 10847.</p>
Строк проведення рецензування:	19 – 24 червня 2019 року.
Дата підписання рецензії:	24 червня 2019 року.

ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ РЕЦЕНЗУВАННЯ ВСТАНОВЛЕНО ТАКЕ:

Об'єкт оцінки	Об'єкт нерухомості - Нежитлова будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а)
Адреса об'єкту оцінки	м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а
Характеристика об'єкту оцінки	Вказаний об'єкт оцінки розташований на огороженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 1466,00 кв.м. (обліковий код 63:081:0016), що обліковується за Комунальним некомерційним підприємством «Центр первинної

	<p>медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва). Загальна площа приміщень об'єкту оцінки становить 690,80 кв. м. В цілому, стан конструктивних елементів, інженерних мереж та внутрішнього облаштування будівель за шкалою укрупнених показників можна охарактеризувати як незадовільний. На дату оцінки, до будівель підведена електромережа, система водопостачання, водовідведення та опалення. За аналізом найбільш ефективного використання об'єкт оцінки призначений для розміщення приміщень виробничо – складського призначення.</p>
Мета оцінки	Дана оцінка виконана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Дата оцінки	13 травня 2019 року.
Вид вартості	Ринкова вартість.
Застосовані методичні підходи	Витратний, порівняльний.
Результати обчислень величини вартості в рамках методичних підходів:	Ринкова вартість оцінюваного об'єкту нерухомості – Нежитлова окреMOSTOяча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а), без урахування ПДВ, становить: 3 436 780,00 (Три мільйони чотириста тридцять шість тисяч сімсот вісімдесят гривень 00 копійок).


ВИСНОВОК

Посилання у Звіті на використані законодавчі та нормативні документи:	<p>Під час виконання оцінки Оцінювачем були використані наступні нормативно-правові документи, які регламентують питання оцінки вартості майна і прав власності, зокрема оцінку технічного стану об'єкту оцінки: Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні»; Національний стандарт №1 (НСО №1) «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав», затверджений Постановою КМУ від 10.09.2003г. №1440; Національний стандарт №2 (НСО №2) «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ від 28.10.2004 р. N 1442; «Методика оцінки майна», затверджена постановою Кабінет Міністрів України від 10.12.2003 г. № 1891; Періодичні друковані видання «От и до», «Авізо», Інтернет сторінки, інформація ріелторських компаній міста.</p>
Висновок про зібрану виконавцем Звіту про оцінку майна вихідних даних та інформацію (її повноту, достатність та розкриття у Звіті):	<p>Зібрані виконавцем Звіту вихідні дані, візуальний огляд, фотофіксація та необхідна інформація стали достатніми для проведення відповідних обрахунків та визначення величини вартості. В розпорядження Оцінювача були надані: Копія технічного паспорту на громадський будинок – нежитлові будівлі виготовленого станом на 12.08.2016 року; копія листа Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) №057024-9667 від 02.06.2015 року; копія Витягу з протоколу №116/2019 від 02.04.2019 року; копія Витягу з протоколу №111/2018 від 12.10.2018 року; копія витягу з бази даних міського земельного кадастру від 15.02.2017 року; копія Державного акту на право постійного користування земельною ділянкою.</p>
Висновок про відповідність і правильність застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур:	<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 Національним Стандартам № 1 та № 2. Відповідно до мети оцінки у Звіті визначалась ринкова вартість для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.</p>
Зауваження рецензента:	<p>Зауваження: 1. У Звіті встановлено термін дії Звіту – 9 місяців від дати оцінки з посиланням на Методику оцінки майна. Але Методика оцінки майна регулює</p>


	<p>оцінку майна при приватизації, що не збігається з метою проведення оцінки у Звіті. Тому слід керуватись п. 56 Національного стандарту № 1 «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав», затвердженого Постановою КМУ від 10.09.2003 №1440, де чітко вказано, що «у разі потреби - строк дії звіту та висновку про вартість майна відповідно до вимог законодавства».</p> <p>2. Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання оцінювач провела виходячи з наявного стану нежитлової будівлі. В той же час, після проведення ремонтно-відновлювальних робіт будівля могла б використовуватись і як будівля лікувально-діагностичного центру. Зрозуміло, що для цього необхідні значні кошти.</p> <p>3. Висновок на стор. 24 містить помилку щодо площі будівель. Дійсна площа 690,8 кв.м., а не 1543,9 кв.м. Крім того, слід було вказати, що це залишкова вартість відтворення (заміщення).</p> <p>4. Ринкова вартість нежитлової будівлі визначена за порівняльним підходом. При цьому коректування на земельну компоненту не проводилося, виходячи з допущення, що права на земельну ділянку є подібними (право постійного користування чи право оренди) і не передаваними від продавця до покупця. Таким чином, ринкова вартість об'єкта оцінки враховує як вартість земельних поліпшень і вартість прав на оформлення (після придбання земельних поліпшень) земельної ділянки в оренду чи у власність.</p> <p>5. Розділ Звіту «Заява оцінювача» названо як «Сертифікат якості оцінки», що не відповідає вимогам Національного стандарту N 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».</p>
<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 ринкової вартості об'єкту нерухомості – Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15А загальною площею 690,80 кв.м.</p> <p><i>Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.</i></p> <p>станом на 13 травня 2019 року, що рецензується, класифікується за такою ознакою: <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, оцінювачі:


Оцінювач


Н.П. Ковтюх

Оцінювач


С.Й. Максимов

Оцінювач


В.В. Фесенко

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



С.Й. Максимов

24 червня 2019 року
Дата підписання рецензії

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 4747 "28" грудня 2006р.

Засвідчує про те, що Ковтюх Наталія Павлівна
(прізвище, ім'я та по батькові)

установи склали кваліфікаційний іспит згідно з Експертним кодексом №251 від 23 грудня 2006р., протокол №251 та підтвердили її достатній фактичний рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом спеціалізації "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаційні в межах напрямку "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. окремих її частин" оцінювача спеціалізації "Оцінювач нерухомості".

Голова Фонду державного майна України **В.П. Семенов**
Директор Київського коледжу нерухомості **В.В. Дубово**

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ ФОНД НАЦІОНАЛЬНОЇ КУЛЬТУРНО-ІСТОРИЧНОЇ СПАДИНИ УКРАЇНИ

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1859-ПК "14" березня 2018 року

Видано КОВТЮХ НАТАЛІЇ ПАВЛІВНІ
(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що вона (вона) підняла кваліфікаційний рівень оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаційні в межах напрямку "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. окремих її частин" оцінювача за матеріальних речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. окремих її частин" оцінювача спеціалізації "Оцінювач нерухомості" згідно з програмою базової підготовки за напрямом спеціалізації "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаційні в межах напрямку "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. окремих її частин" оцінювача спеціалізації "Оцінювач нерухомості".

Це посвідчення є підтвердженням частини кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та діє протягом зберігання періоду з дати його видачі.

Голова Фонду державного майна України **С.В. Остапко**
Директор ТОВ "Національно-культурно-історичний центр "Експерт-ІТ" **О.О. Грещ**

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про надання інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оцінювальної діяльності

від "14" березня 2018р. № 4747

Директор Фонду державного майна України кваліфікаційний оцінювач спеціалізації "Оцінювач нерухомості" згідно з Експертним кодексом №251 від 23 грудня 2006р., протокол №251 та підтвердили її достатній фактичний рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом спеціалізації "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаційні в межах напрямку "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. окремих її частин" оцінювача спеціалізації "Оцінювач нерухомості".

Голова Фонду державного майна України **М.Т. Грещ**

TEGOVA THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA) and URBANIAN ASSOCIATION OF BANK VALUATION SPECIALISTS (UABVS)

CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA) and URBANIAN ASSOCIATION OF BANK VALUATION SPECIALISTS (UABVS) certifies that the person named below is a qualified and qualified valuer, as admitted to the register of valuers (European Union) and the Association of Bank Valuers.

Natalia Kovtjukh REV
Recognised European Valuer

TEGOVA (www.tegoval.com) and UABVS (www.uabvs.com) are the only European and Ukrainian associations of valuers that are members of the International Federation of Bank Valuers (IFBV).

Accepted Register
Governor of the Czech Republic
14624

Credit Rating
Department
RAEVS

Info: www.tegoval.com and www.uabvs.com | www.ifbv.com

rev



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

№ 176 з/р від 22.02.2011 р.

№ 4477

Видати Максимову Степану Івановичу на підставі сертифіката оцінювача № 127.06.2006 № 1-09-12, видавничого свідоцтва оцінювача № 13.11.2004 МОВ № 7258, виданого Фондом державного майна України спільно з Київським товариством інженерів, а також кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 07.07.2012 МОВ № 8301, виданого Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу, та свідоцтва про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювач, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав на нерухомі нерухомості:

1. Сфера об'єкта оцінювачів (форма):

- 1.1. Оцінювач рухомих речей нерухомого майна, нерухомості, у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них.
- 1.2. Оцінювач нерухомих об'єктів.
- 1.3. Оцінювач транспортних засобів.
- 1.4. Оцінювач літальних апаратів.
- 1.5. Оцінювач суднових засобів.
- 1.6. Оцінювач рухомих речей, що становлять суцільну цінність.
- 1.7. Оцінювач рухомих речей, крім зливок, що належать до майна, обладнання, колекцій транспортних засобів, літальних апаратів, суднових засобів та тих, що становлять суцільну цінність.

2. Сфера цінностей майнових комплексів, цінностей паєрів, майнових прав на нематеріальні активи, у тому числі оцінювачів на об'єкти інтелектуальної власності:

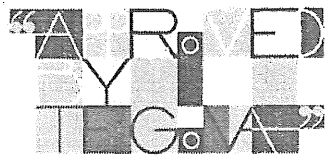
- 2.1. Оцінювач цінностей майнових комплексів, цінностей паєрів, майнових прав на нематеріальні активи (крім оцінювачів на об'єкти інтелектуальної власності).
- 2.2. Оцінювач цінностей майнових комплексів, цінностей паєрів, майнових прав на нематеріальні активи (крім оцінювачів на об'єкти інтелектуальної власності).



Місце для вказівки на умови розробки та видавання оформлених документів, свідоцтв та інших актів об'єкту оцінювачів

Є. Гриняк

7. Неповторні дані:



SOCIETY FOR CERTIFICATION OF APPRAISERS

holder of the "Approved by TEGoVA" Certificate issued by The European Group of Valuers Associations, Certification Authority no. 3033 accredited by Czech Accreditation Institute, o.p.s. under CSN EN ISO/IEC 17024 for Employee Certification

hereby grants certification under ISO/IEC 17024 to

Stepan Maksymov

date of birth: 22.04.1947

This is to certify that the person named above successfully passed the tests set by Quality Manual SCOM, qualification and competence for property market valuation and expertise in the European Valuation Standards issued by European association TEGoVA, in the following specialisation

CERTIFIED PROPERTY VALUER

Certificate Registration Number: U/023/06
Issued on: 21.02.2006
Valid until: 28.02.2011



Signature of the Director

This Certificate is issued in accordance with the "Approved by TEGoVA" system. As a member of the certified system forms an integral part of the Certificate. Valovská ulice 1, 110 60 Praha 1, Czech Republic



Stepan Maksimov

on 05 October 2011

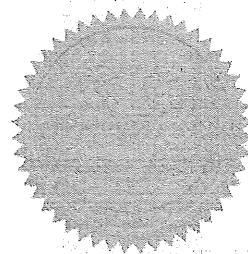
WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

5532650

MEMBERSHIP NUMBER

Signature of the President of RICS

PRESIDENT OF RICS



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ  КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 2258 «13» листопада 2004 р.

Засвідчує про те, що Максимов Степан Іосифович
(Підписано, і в'їти по обличчю)

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 13 листопада 2004 р., протокол № 15) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізацією в межах напрямку: «Оцінка рухомих речей, крім тих, що належать до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, суднових засобів та тих, що становлять культурну цінність».

Голова Фонду державного майна України М.В. Чечетов
(Підписано, і в'їти по обличчю)

Директор Київського коледжу нерухомості В.В. Дзюбко
(Підписано, і в'їти по обличчю)

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ  КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

СЕРТИФІКАТ

№ ЕОс-12 "27" червня 2001 р.

Цим сертифікатом підтверджується, що Максимов Степан Іосифович
паспорт УКР № 639560 виданий ДВС Мінрегіон РРК м. Київ від 10.06.1980р.
у термін з "12" червня по "27" червня 2001 р. пройшов(ла) навчання у Київському коледжі нерухомості і виявив(ла) достатній рівень підготовки для самостійного проведення робіт з експертної оцінки майна, майнових, немайнових прав та бізнесу на території України.

Голова екзаменаційної комісії І.С. Бондар
(Підписано, і в'їти по обличчю)

Голова Фонду державного майна України О. Бондар
(Підписано, і в'їти по обличчю)

Директор Київського коледжу нерухомості В. Дзюбко
(Підписано, і в'їти по обличчю)

Сертифікат безстроковий.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ  КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1999 - ПК «24» жовтня 2018 року

Видано МАКСИМОВУ СТЕПАНУ ІОСИФОВИЧУ
(Підписано, і в'їти по обличчю)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікаційно оцінювача за напрямом оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізацією в межах напрямку: 1.1. «Оцінка рухомих речей (незалежно від майна, нерухомості), з тому числі земельних ділянок, літальних апаратів, машин, обладнання, транспортних засобів»; 1.2. «Оцінка машин і обладнання»; 1.3. «Оцінка рухомих транспортних засобів»; 1.4. «Оцінка літальних апаратів»; 1.5. «Оцінка суднових засобів»; 1.7. «Оцінка рухомих речей, крім тих, що належать до машин, обладнання, колезних транспортних засобів, літальних апаратів, суднових засобів та тих, що становлять культурну цінність».

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дійсно протягом встановленого терміну з дати його видачі.

Голова Екзаменаційної комісії С.В. Дзюбко
(Підписано, і в'їти по обличчю)

Директор ГОУ «Національно-консалтингова компанія "Експерт-Д"» О.О. Гресь
(Підписано, і в'їти по обличчю)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ  КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 916 - ПК «26» жовтня 2018 року

Видано МАКСИМОВУ СТЕПАНУ ІОСИФОВИЧУ
(Підписано, і в'їти по обличчю)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікаційно оцінювача за напрямом оцінки майна «Оцінка цінних майнових комплексів, паїв, вітних паперів, майнових прав та нематеріальних акцій», у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності та спеціалізацією в межах напрямку 2.1. «Оцінка цінних майнових комплексів, паїв, вітних паперів, майнових прав та нематеріальних акцій (зрештою прав на об'єкти інтелектуальної власності)»; 2.2. «Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності».

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дійсно протягом встановленого терміну з дати його видачі.

Голова Екзаменаційної комісії С.В. Дзюбко
(Підписано, і в'їти по обличчю)

Директор ГОУ «Національно-консалтингова компанія "Експерт-Д"» О.О. Гресь
(Підписано, і в'їти по обличчю)



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

від 9 листопада 2010 р.

№ 8288

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. Заслужений Голова Фонду

С. Григоренко

С. Григоренко

*/Невідрібно закреслено/



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

certifying 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

Certificate Registration Number: REV-UKR/UEVA/2011/4
Issued on: 09/09/2010
Valid until: 09/09/2011

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

[Signature]

Secretary General
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

[Signature]

Sergiy Frolov
President
UABVS

Ukrainian Association of Bank Valuation Specialists (UABVS) - 16 Malin Arzavetska St., UA-01033 KYIV, Ukraine

rev


ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ


кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 5912 "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 за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомоті), у т.ч. експертна грошова оцінка земельних ділянок". "Оцінка машин і обладнання".

Голова Фонду державного майна України
 В.П. Семенюк

Директор Київського коледжу нерухомості
 В.В. Дзюбка

БЕЗСТРОКОВЕ


ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ


кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 5912 "5" жовтня 2008 р.

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

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 05 жовтня 2008 р., протокол №26) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка дорожніх транспортних засобів".

Голова Фонду державного майна України
 В.П. Семенюк-Самсоненко

Директор Київського коледжу нерухомості
 В.В. Дзюбка

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ УКРАЇНЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО 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 за напрямом оцінки майна: "Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності" та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів", "Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності".

Голова Фонду державного майна України
 О.В. Рябченко

Директор Української комерційної школи
 О.М. Жилинкова

БЕЗСТРОКОВЕ


ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ УКРАЇНЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА


КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 7534 "24" квітня 2010 р.

Засвідчує про те, що Фесенко Віталій Вікторович

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від "24" квітня 2010 р., протокол №38) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у 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. Рябченко

Директор Української комерційної школи
 О.М. Жилинкова

БЕЗСТРОКОВЕ

РОСІЙСЬКА ФЕДЕРАЦІЯ
УКРАЇНА

ГОС ПАРУМАНІО ВІСНІА ВІСІАІО ВІВ
ВІСІАІО ВІСІАІО ВІВ

**ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ
КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА**

ПМК № 923 - ПК " 26 " жовтня 2018 року

Відице **ФЕСЕНКУ ВІТАЛІО ВІКТОРОВИЧУ**
(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що він (вона) отримав(ла) кваліфікаційно оцінювача за напрямом оцінки майна: "Оцінка цінностей майнових комплексів, паїв, інших паєрів, майнових прав та нематеріальних активів у тому числі права на об'єкти інтелектуальної власності" та спеціалізаціями в межах напрямку: 2.1 "Оцінка цінностей майнових комплексів, паїв, інших паєрів, майнових прав та нематеріальних активів терів прав на об'єкти інтелектуальної власності", 2.2 "Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності".

Це посвідчення є певіа'євною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дієве протягом дворічного періоду з дня його видачі

Голова
Екзаменаційної
комісії

Директор ГОВ
"Національний
центр "Експерт-21"

С. В. Деліман
(прізвище, ім'я та по батькові)

О. О. Греск
(прізвище, ім'я та по батькові)

РОСІЙСЬКА ФЕДЕРАЦІЯ
УКРАЇНА

ГОС ПАРУМАНІО ВІСНІА ВІСІАІО ВІВ
ВІСІАІО ВІСІАІО ВІВ

**ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ
КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА**

МФ № 1998 - ПК " 24 " жовтня 2018 року

Відице **ФЕСЕНКУ ВІТАЛІО ВІКТОРОВИЧУ**
(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що він (вона) підвищив(ла) кваліфікаційно оцінювача за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямку: 1.1 "Оцінка нерухомого речив (окруженню майна, нерухомості, у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них", 1.2 "Оцінка машин і обладнання", 1.3 "Оцінка транспортних засобів", 1.7 "Оцінка рухомих речив, крім речив, що віднесені до майна, обладнання, транспортних засобів, літаючих апаратів, суднових засобів, та інші транспортні засоби, крім літаків, вертолітів, шматунів шматків".

Це посвідчення є певіа'євною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дієве протягом дворічного періоду з дня його видачі

Голова
Екзаменаційної
комісії

Директор ГОВ
"Національний
центр "Експерт-21"

С. В. Деліман
(прізвище, ім'я та по батькові)

О. О. Греск
(прізвище, ім'я та по батькові)



Всього прощито _____
скріплено печаткою _____
підписом _____ аркуш _____

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор приватного підприємства
“АЖІО.”

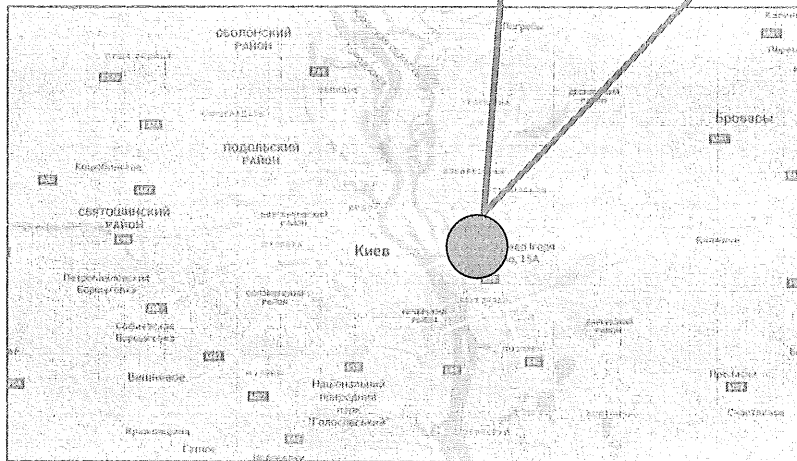
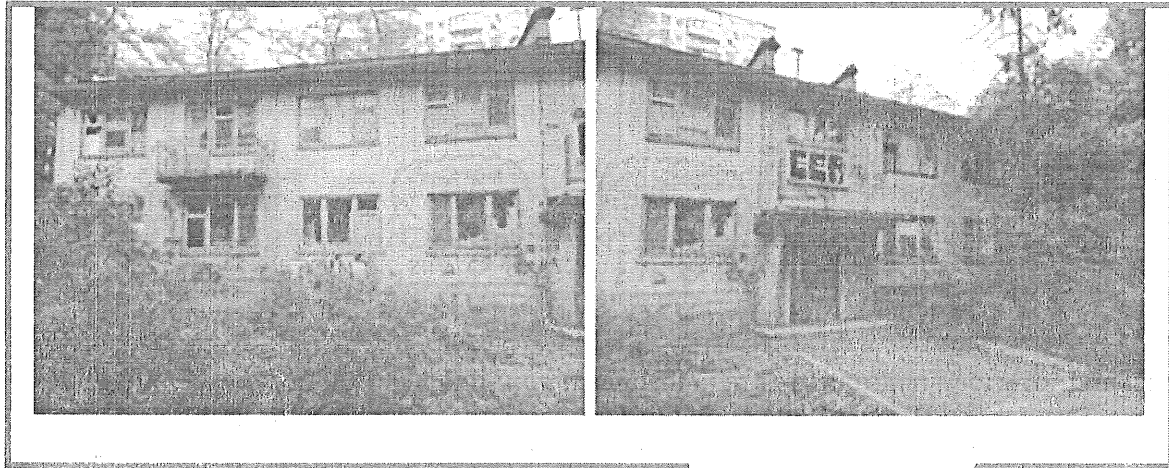
Кононенко Т.Б.

27 грудня 2019 року

ЗВІТ

про актуалізацію ринкової вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля
Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр
Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а загальною
площею 690,80 кв.м.

*Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна
переможцем інвестиційного конкурсу.
станом на 25 грудня 2019 року*



ЗАМОВНИК

Комунальне підприємство виконавчого органу
Київської міської ради (Київської міської
державної адміністрації) “Київське інвестиційне
агентство”

ВИКОНАВЕЦЬ

ПП “Ажіо.”

Свідоцтво суб'єкта оціночної діяльності
№ 1069/17 від 08 листопада 2017 року,
видане ФДМ України.

м. Черкаси, 2019 р.

Зміст

1. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА.....	3
2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ	4
3. СТАНДАРТИ ОЦІНКИ	4
4. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ, ПРИПУЩЕННЯ, ОБМЕЖЕННЯ І ЗАСТЕРЕЖЕННЯ, ЯКІ СУПРОВОДЖУЮТЬ ПРОЦЕДУРИ І ВИКОРИСТАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ	4
5. ВИХІДНІ ДАНІ. ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ І ЛІТЕРАТУРИ.	5
6. ОЦІНЮВАНІ ПРАВА.....	6
7. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.	6
8. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ.....	16
9. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР КОНЦЕПЦІЇ ВАРТОСТІ	19
11. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.....	20
11.1. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД.....	20
11.2. ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД.....	25
12. ІНТЕРПРИТАЦІЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ.....	28
13. СЕРТИФІКАТ ЯКОСТІ ОЦІНКИ.....	28
14. ПАСПОРТ-СЕРТИФІКАТ.....	30
15. ДОДАТКИ.....	31

1. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник оцінки	Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство».
Виконавець	ПП «Ажіо.» Свідоцтво суб'єкта оціночної діяльності № 1069/17 від 08 листопада 2017 року, видане ФДМ України. м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. тел. (0472) 54-02-93, (067) 217-20-51.
Об'єкт оцінки	Об'єкт нерухомості – Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. Вказаний об'єкт розташований на огороженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 1466,00 кв.м. (обліковий код 63:081:0016), що обліковується за Комунальним некомерційним підприємством «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва». Загальна площа приміщень об'єкту оцінки становить 690,80 кв. м. Рік побудови будівлі 1965. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт оцінки, розташована в спальному районі міста Києва. В цілому, стан конструктивних елементів, інженерних мереж та внутрішнього облаштування будівель за шкалою укрупнених показників можна охарактеризувати як незадовільний. На дату оцінки, до будівель підведена електромережа, система водопостачання, водовідведення та опалення. За аналізом найбільш ефективного використання об'єкт оцінки призначений для розміщення приміщень виробничо – складського призначення.
Адреса об'єкту оцінки	м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а.
Мета оцінки	Дана оцінка виконана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Дата актуалізації оцінки	25 грудня 2019 року.
Дата складання	27 грудня 2019 року.
Вид вартості	Ринкова вартість.
Застосовані методичні підходи	Витратний, порівняльний.
Термін дії оцінки	Результат оцінки дійсний протягом 9 місяців з дати оцінки.

Вартість об'єкту оцінки без врахування ПДВ становить:

Вартість об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а) становить:

3 436 780,00

(Три мільйони чотириста тридцять шість тисяч сімсот вісімдесят гривень 00 копійок)

Оцінювач
Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 1569 ФДМ України та МІБ

Кононенко Т.Б.

Приватне підприємство «Ажіо.»
сертифікат №1069/17 від 08 листопада 2017 року Фонду державного майна України
Директор _____ **Кононенко Т.Б.**

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ

Визначення вартості об'єкту нерухомості - комплексу нежитлових будівель за адресою: м. Київ, Бульвар Ігоря Шамо, 15-а здійснене кваліфікованим Суб'єктом оціночної діяльності ПП „Ажіо.”. ПП „Ажіо.” діє на підставі договору між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) “Київське інвестиційне агентство” та ПП «Ажіо.».

Суб'єкт оціночної діяльності має право виконувати дані роботи на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності, виданого Фондом державного майна України № 1069/17 від 08 листопада 2017 року.

Завданням на оцінку є визначення вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, Бульвар Ігоря Шамо, 15-а) для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу. Форма виконання роботи – письмовий звіт у повній формі один том.

Датою актуалізації оцінки є 25 грудня 2019 року.

3. СТАНДАРТИ ОЦІНКИ

Оцінка виконана у відповідності з Нормами професійної діяльності оцінювача Українського Товариства Оцінювачів, Національним стандартом №1 „Загальні засади оцінки майна і майнових прав”, Національним стандартом №2 „Оцінка нерухомого майна”. Вказані стандарти використані з урахуванням особливостей діючого законодавства України.

4. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ, ПРИПУЩЕННЯ, ОБМЕЖЕННЯ І ЗАСТЕРЕЖЕННЯ, ЯКІ СУПРОВОДЖУЮТЬ ПРОЦЕДУРИ І ВИКОРИСТАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

Оцінка вартості об'єкту оцінки здійснювалася на підставі неупередженого його вивчення і відповідно до існуючих норм української і міжнародної практики оцінки майна. З цією метою було проведено обстеження об'єкту нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, Бульвар Ігоря Шамо, 15-а), який є об'єктом оцінки, вивчена відповідна технічна і фінансова документація, зібрана інформація про фізичний стан, відомості про використання, ринок продажу подібного майна, виконаний відповідний аналіз вищезазначеної інформації і здійснені розрахунки вартості.

Єдине призначення звіту про незалежну оцінку

Звіт про незалежну оцінку призначений для Замовника і не може передаватися іншим юридичним або фізичним особам з метою, яка не передбачена метою цієї оцінки.

Звіт має силу тільки в повному об'ємі (з відповідними додатками) і може бути використаний виключно з метою, яка вказана у вступі.

Окремі розділи даного звіту не можуть трактуватись роздільно, а тільки у зв'язку з повним текстом звіту.

Замовник самостійно відповідає за всі юридично значущі рішення, прийняті їм у зв'язку з даним звітом, а також за використання результатів оцінки з метою, яка не передбачена задачею на цю оцінку.

Достовірність наданої інформації

Вся інформація фінансового, технічного, економічного характеру щодо об'єкту оцінки, яка надана Замовником в усній або письмовій формі і підтверджена або не підтверджена документально, приймалася як достовірною, у зв'язку з чим відповідальність за точність і адекватність всієї наданої інформації покладається на Замовника. Оцінювач не проводив спеціальної перевірки (експертизи) відміченої інформації.

Конфіденційність

Замовник має право посилається на висновки, висловлені в цьому звіті і використовувати їх виключно з відміченою метою, забезпечуючи при цьому нерозголошення методики оцінки, яка міститься в ньому. Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації, одержаної від Замовника і всіх висновків, які містяться в звіті.

Відповідальність Оцінювача

Оцінювач підтверджує, що оцінка проводилася відповідно до професійних стандартів, рівень кваліфікації повернутих до роботи фахівців відповідав складності і особливостям оцінки.

Оцінювач вважає себе вільним від відповідальності, витрат і зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми особами, у разі неправомірного використання результатів даної незалежної оцінки.

В процесі оцінки об'єкту Оцінювач не проводив спеціальної юридичної експертизи документів, наданих Замовником, не проводив будівельної експертизи.

Додаткова робота

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

Договором і цим Звітом Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення або бути присутнім в суді з питань, пов'язаними з об'єктом оцінки у випадках, не передбачених чинним законодавством України, якщо це не обумовлено договором або на це не буде наступного договору.

Суб'єкт оціночної діяльності не зобов'язаний виконувати роботи щодо відновлення (актуалізації на іншу дату оцінки) цього Звіту після його офіційної передачі Замовнику.

Непомітні дефекти і пошкодження, стан навколишнього середовища

Стан об'єкту оцінки, оцінювався шляхом візуального обстеження, спостережень, вивчення необхідної технічної документації. Оцінювач не несе відповідальності за факти не виявлених дефектів і пошкоджень, які неможливо знайти під час обстеження. Оцінювачем не виявлялися, і він не несе відповідальності за можливе подальше виявлення шкідливих речовин.

Відповідальність

Працівники Замовника, які надавали інформацію і іншим чином працювали з оцінювачем, несуть відповідальність за точність і адекватність всієї наданої інформації. Замовник одноосібно несе відповідальність за всі рішення, прийняті їм на підставі даних і висновків, які містяться в Звіті.

Суб'єкт оціночної діяльності працював як незалежний підрядчик, і сума його винагороди ніяк не вплинула на думку щодо вартості об'єкту оцінки.

Суб'єкт оціночної діяльності підтверджує, що послуги були надані згідно з професійними стандартами, для виконання замовлення були призначені відповідні фахівці. Це підтверджується іменним кваліфікаційним свідченням і сертифікатом оцінювача на право незалежної оцінки майна і реєстрацією оцінювача в Державному реєстрі оцінювачів, який ведеться Фондом державного майна України.

Звіт про оцінку є лише незалежною думкою Суб'єкта оціночної діяльності. Згідно статті 32 Закону України „Про оцінку майна...” оцінювачі і Суб'єкти оціночної діяльності несуть відповідальність за порушення вимог Закону України „Про оцінку майна...” в порядку, встановленому законами України.

Звільнення від відповідальності

Оцінювач не несе відповідальності за виявлення аварійних характеристик стану конструктивних елементів, які неможливо побачити при натурному обстеженні, тому такі характеристики конструктивних елементів – є допустимими.

Суб'єкт оціночної діяльності вважає себе вільним від відповідальності, витрат і зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми особами, якщо їх позови виникли в результаті неправомірного використання результатів даної роботи.

Оцінювач не несе відповідальності за достовірність прав власності на об'єкт оцінки Замовника або особи, якою майно було представлено до огляду, у зв'язку з тим, що відповідна юридична і правова експертиза прав власності не проводилася.

Інші умови

В рамках цього звіту оцінювач робить припущення, що дані надані замовником або одержані оцінювачем в період огляду майна і збору початкової інформації і в період складання звіту про оцінку повністю відповідають даним на дату оцінки – 25 грудня 2019 р.

Суб'єкт оціночної діяльності працював відповідно до припущення щодо відповідального володіння і компетентного управління об'єктом оцінки, активами, які його складають і діловими інтересами, що стосуються об'єктів оцінки.

Цей Звіт виконаний на підставі наявних документів, а також припущення про те, що вони можуть бути одержані у Замовника, або термін їх дії може бути продовжений для використання в даному Звіті.

Термін дії цього Звіту

Оцінювачем визначений термін дії висновку Суб'єкта оціночної діяльності про вартість майна і звіту про оцінку – **9 місяців від дати оцінки, що відповідає вимогам Методики оцінки майна в редакції зі змінами постанови КМУ від 10 грудня 2003 р. № 1891.**

5. ВИХІДНІ ДАНІ. ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ І ЛІТЕРАТУРИ.

Під час виконання оцінки Оцінювачем були використані наступні нормативно-правові документи, які регламентують питання оцінки вартості майна і прав власності, зокрема оцінку технічного стану об'єкту оцінки:

- Закон України “Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні”
- Національний стандарт №1 (НСО №1) «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав», затв. Постановою КМУ від 10.09.2003г. №1440
- Національний стандарт №2 (НСО №2) «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. N 1442

Приватне підприємство «Ажіо.»

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

– «Методика оцінки майна», затвердж. постановою Кабінет Міністрів України від 10.12.2003 г. № 1891.

– Періодичні друковані видання «От и до», «Авізо», Інтернет сторінки, інформація ріелторських компаній міста.

– Договір на проведення оцінки між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» та ПП «Ажіо.».

– Копія технічних паспортів на громадський будинок (приміщення) виготовлених станом на 09.11.2016 року.

– Копія Державного акту на право постійного користування земельною ділянкою ЯЯ № 382563 від 12.05.2008 року.

– Копія розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 699 від 12.06.2017 року.

У разі застосування оцінювачем інших літературних джерел, посилання на них міститься у відповідних розділах Звіту.

6. ОЦІНЮВАНІ ПРАВА.

В практиці оцінки визначення вартості майна має на увазі не тільки оцінку фізичних характеристик земельної ділянки і відповідних поліпшень, але і, перш за все, оцінку майнових прав на об'єкт оцінки.

Якість володіння власністю залежить від повноти і складу прав, які з нею пов'язані, тобто предметом оцінки є не тільки фізична, а і правова сторона об'єкту.

Таким чином, проводиться не тільки оцінка вартості об'єктів як таких, а оцінка прав на данні об'єкти, а саме: право користування, розпоряджання, володіння, привласнення, відчуження і впливаючі з них повноваження або так звані специфікації прав власності, а саме: право на безпеку, спадкоємство, безстроковість, заборона шкідливого використання і ряд інших.

До оцінки представлений об'єкт нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а).

Право комунальної власності на оцінюваний об'єкт нерухомості зумовлене 100% участю Київської міської ради в формуванні статутного капіталу Комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) —Київське інвестиційне агентство, яке прямо впливає на режим володіння та користування комунальним майном.

З моменту набуття майна і закріплення його за відповідним комунальним підприємством воно набуває статусу комунального майна. Комунальні підприємства використовують закріплене за ними майно лише за його цільовим та функціональним призначенням. Облік, інвентаризація, зберігання, списання, використання та передача комунального майна здійснюються у спеціальному порядку, що визначається Кабінетом Міністрів України.

Комунальні підприємства ведуть облік закріпленого за ними майна у кількісних, якісних, обліково-номерних та вартісних показниках.

Роботи по визначенню вартості об'єкту оцінки виконані у відповідності до замовлення Комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) —Київське інвестиційне агентство, що не суперечить вимогам статті 11 Закону України

—Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. На підставі чого був укладений договір про проведення робіт з оцінки майна № 08 від 02 травня 2019 року між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

—Київське інвестиційне агентство та суб'єктом оціночної діяльності ПП —Ажіо. (сертифікат № 1069/17 виданий Фондом Державного майна України 07 листопада 2017 року), в особі директора Кононенко Т.Б., яка діє на підставі Статуту.

Метою оцінки є визначення ринкової вартості майна, яка може бути використана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.

7. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.

Об'єкт оцінки

Об'єкт нерухомості - Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 690,80 кв.м. (м. Київ, Бульвар Ігоря Шамо, 15-а).

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

Адреса об'єкту оцінки

Оцінюваний об'єкт нерухомості знаходиться за адресою: м. Київ, Бульвар Ігоря Шамо, 15-а.

Глобальне місцезнаходження об'єкту оцінки

Розташування в межах України



Україна — держава у Східній Європі та частково в Центральній Європі, у південно-західній частині Східноєвропейської рівнини. Площа становить 603 628 км².

Україна — унітарна держава. Вона складається з 24 областей, Автономної Республіки Крим і двох міст зі спеціальним статусом: Київ — столиця та найбільше місто, і Севастополь.

Україна — промислово-аграрна країна з переважанням продукування сировини. Вона є одним з провідних експортерів деяких видів сільськогосподарської продукції й продовольства. Народно-господарський комплекс країни включає такі види промисловості: видобування корисних копалин (вугілля, нафта і газ, залізна і марганцева руда), деякі галузі машинобудування, чорна та кольорова металургія, Україна є потужним виробником електроенергії. Налагоджено виробництво ракет-носіїв, супутників та обладнання для дослідження космосу. Україна є значним виробником зброї — танків, військово-транспортних літаків, зенітно-ракетних комплексів, оптичного обладнання.

Локальне місцезнаходження об'єкту оцінки

Розташування в межах м. Києва



Київ — столиця України, одне з найбільших і найстаріших міст Європи. Розташований у середній течії Дніпра, у північній Наддніпрянщині. Політичний, соціально-економічний, транспортний та освітньо-науковий центр країни. Окрема адміністративно-територіальна одиниця у складі України і адміністративний центр Київської області. Районний центр Києво-Святошинського району. Адміністративно до складу Київської області не входить.

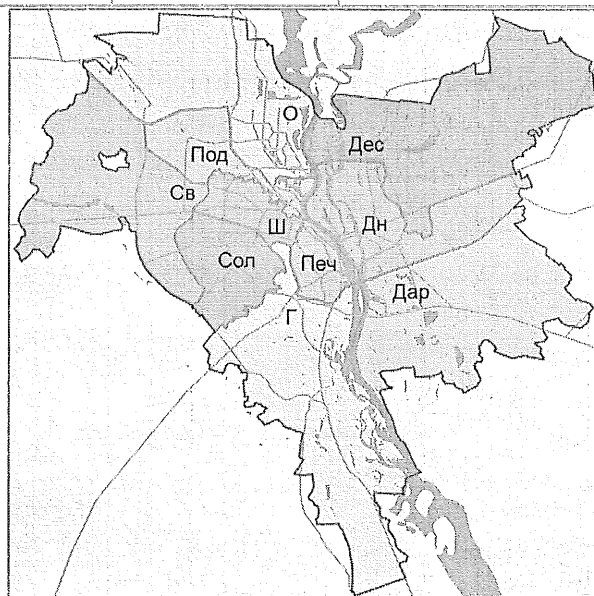
Адміністративний поділ

Територія міста поділена на 10 адміністративних районів:

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

Район	Площа, км ²	Населення, осіб	Густина, ос/км ²
Правий берег Дніпра:			
Голосіївський	160,78	232,9 тис.	1449
Оболонський	110,32	315,8 тис.	2863
Печерський	19,57	141,4 тис.	7225
Подільський	34,08	192,2 тис.	5640
Святошинський	102,63	336,0 тис.	3274
Солом'янський	40,52	343,8 тис.	8485
Шевченківський	26,63	229,0 тис.	8599
Лівий берег Дніпра:			
Дарницький	132,24	316,8 тис.	2396
Деснянський	154,2	359,5 тис.	2331
Дніпровський	66,7	346,5 тис.	5195
Київ	847,67	2 888 470	3408



Економіка

На Київ припадає 5,6 % населення України, 20 % ВВП, 30 % прямих іноземних інвестицій. ВВП на душу населення на 75 % вищий за середній по країні (\$6800).

2004 року 1,35 мільйона мали роботу, із них 884 тисячі (65,6 %) — на великих та середніх підприємствах. 79 % працюють у сфері послуг, із них 23 % — у сфері торгівлі, 15 % — у сфері нерухомості. Лише 21 % зайнято в промисловому виробництві. Сфера послуг дає понад 82 % ВРП міста та понад 30 % обігу країни в сфері послуг. Безробіття нижче за 5 %.

Сектори сфери послуг, що дають основний внесок до економіки Києва, — транспорт та комунікації, дрібна та оптова торгівля, нерухомість, юридичні та фінансові послуги. Ключовими зростаючими секторами економіки є роздрібна торгівля, інформаційні технології, фінанси.

Промисловість

Київ — один із найбільших індустріальних центрів України. 2010 року обсяг реалізованої промислової продукції місцевих підприємств становив 39 855,8 млн ₴ (близько 4 % від загальноукраїнського обсягу). У структурі реалізованої продукції за основними видами промислової діяльності за січень-жовтень 2009 року найбільша питома вага припадає на виробництво харчових продуктів, напоїв та тютюнових виробів (24,4 %) та на виробництво й розподілення електроенергії, газу та води (22,1 %). Місто є великим центром машинобудування, зокрема важкого-, енергомашинобудування, верстатого-, судно-, приладобудування; чорної і кольорової металургії, хімічної, легкої, поліграфічної промисловостей.

Приватне підприємство «Ажіо.»

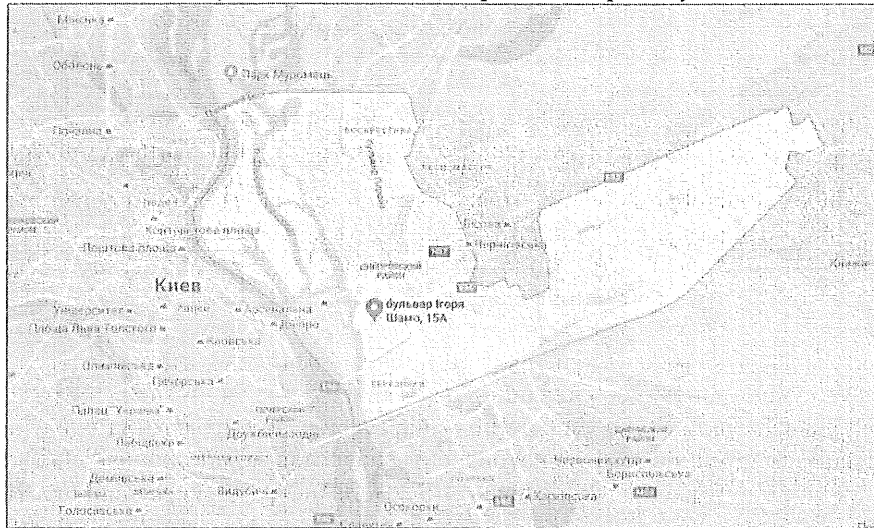
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

У Києві розміщено заводи різних галузей промисловості. Харчова: Оболонь, Росинка, Славутич, Рошен (Кондитерська фабрика ім. Карла Маркса), Олком. Машинобудівна: ДВРЗ, Більшовик, Київський бронетанковий завод, Ленінська кузня, АНТК імені Антонова, Арсенал. Хімічна: фармацевтична фірма Дарниця, «Київхімволокно», Борщагівський хіміко-фармацевтичний завод.

Транспорт

Київ є найбільшим транспортним вузлом України. До транспортних магістралей міста Києва належать автотранспортні магістралі, залізничне сполучення та водні шляхи сполучення. Важливу роль у транспортному сполученні відіграють мости через річку Дніпро, а у внутрішньоміських пасажирських перевезеннях — метро. Розвинена також автобусна, тролейбусна і трамвайні мережі, працює фунікулер. У міжнародному сполученні найважливішу роль відіграють міжнародні аеропорти «Бориспіль» та «Жуляни».

Розташування в межах Дніпровського району м. Києва



Дніпровський район — один із десяти адміністративних районів міста Києва, третій у місті за кількістю населення (353 тисячі жителів). Розташований на лівому березі Дніпра.

Економіка району

Промисловий комплекс району згідно реєстру Головного управління статистики у місті Києві станом на 01.10.2016 налічує 50 підприємств. Згідно з оперативними даними від промислових підприємств за звітний період очікується реалізувати ними продукції на суму 5 323,1 млн грн, що на 18,4 % більше, ніж за відповідний період 2015 року. За останніми статистичними даними значні зростання обсягів реалізації промислової продукції відбулось на підприємствах: ТОВ «АПОГЕЙ», ТОВ «ІНТЕРСТАРЧ УКРАЇНА» (виробництво харчових продуктів); ТОВ «ЕФКОН-ПРОФІЛЬ», ТОВ «КАМ-ТРЕЙД», МПП «РАБИЦЯ» (металургійне виробництво, виробництво готових металевих виробів); ТОВ «Баленко завод пакувального обладнання» (виробництво машин та устаткування); ТОВ «ЕНЕРГІЯ-97», ТОВ «ГЕРОЛЬДМАЙСТЕР» (виробництво іншої продукції, ремонт і монтаж машин та устаткування); ТОВ «АВАНТ» (виробництво фармацевтичних препаратів і матеріалів); ТОВ «ІНСТЕХ» (вироби з натурального каменю); ТОВ «ПОЛІС-ПЛЮС» (виробництво верхнього одягу зі шкіри); ТОВ «ЕЛПО Україна» (виробництво електророзподільної та контрольної апаратури); ДП «МНТЦ «АГРОБІОТЕХ» НАНУ ТА МІНОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ» (дослідження й розробки у сфері біотехнологій); ТОВ «КОРОНА-2000» (виробництво фар, лаків). Значний спад обсягів реалізації спостерігався на підприємствах: ПАТ «УКРВТОРЧОРМЕТ» (металургійне виробництво, виробництво готових металевих виробів); ТОВ «Текс-Стиль» (текстильне виробництво, виробництво одягу); ТОВ «ТК «Мережевий стандарт» (виробництво апаратури); ТОВ «Типографія Глосс», ТОВ «Гранд Афіш Україна» (поліграфічна діяльність); ТОВ «ЛІМ» (лиття легких кольорових металів); ТОВ «МАКСІС ПЛЮС» (виробництво м'ясних продуктів). Скорочення обсягів викликано поглибленням кризових явищ в економіці, погіршенням кон'юнктури на окрему продукцію на внутрішньому та зовнішніх ринках. Районною владою здійснюються заходи щодо створення сприятливих умов для ведення бізнесу, розвитку промисловості, торгівлі та споживчого ринку, усунення існуючих перешкод, створення привабливих умов для діяльності суб'єктів підприємницької діяльності, що дозволить залучити до соціально-економічного розвитку району вітчизняних та іноземних інвесторів.

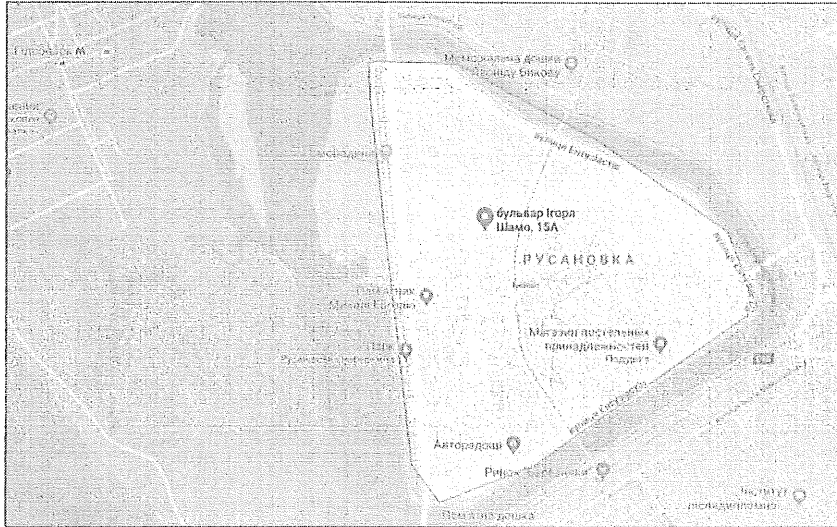
Загальний роздрібний товарооборот підприємств, які здійснюють діяльність з роздрібною торгівлі та ресторанного господарства, за січень-вересень 2016 року за оперативними даними складе 6921,8 млн грн, що

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

на 2,9 % більше, ніж за січень-вересень 2015 року. Товарооборот торгової мережі в січні-вересні 2016 року за оперативними даними складе 6610,1 млн грн, що на 2,9% більше, ніж за відповідний період 2015 року. Товарооборот мережі ресторанного господарства в січні-вересні 2016 року за оперативними даними складе 311,7 млн грн, що на 5,0% більше, ніж за січень-вересень 2015 року. Питома вага товарообороту підприємств ресторанного господарства в загальному обсязі роздрібного товарообороту за січень-вересень 2016 року становить 4,5%.

Розташування в межах мікрорайону Русанівка Дніпровського району м. Києва



Русанівка — історична місцевість, житловий масив Києва.

Острів забудований дев'яти- і Шістнадцятиповерховими багатосекційними житловими будинками загальною площею 600 тисяч квадратних метрів,

на Русанівці є тільки 1 новий висотний будинок, побудований після закінчення забудови острова, це практично єдиний район в Києві, де не будують нові будинки - тут просто немає для них місця, серія скульптур, деякі з яких є на Русанівській набережній, в рамках проекту «Kiev Fashion Park» були також встановлені в таких відвідуваних місцях як Пейзажна алея, парк ім. Т.Г. Шевченка, ЗАГС Дніпровського району і Дніпровська набережна, біля парку «Вербовий Гай»,

на острові існує неробоча насосна станція, яка використовувалася для поливу газонів, клумб з квітами і дерев на всій Русанівці. Для цього по всьому житлового масиву була побудована поливальна система у вигляді труб невеликого діаметра на підпорах - зараз її плутають з заборчиками навколо газонів. Також насосна станція повинна була забезпечити Русанівку від можливої повені, відкачуючи воду і не дозволяючи їй піднятися з зливостоків,

скульптуру Миколи Гоголя створив Олександр Скобліков, який також є автором меморіального комплексу Великої Вітчизняної війни та скульптури біля арки Дружби Народів.

Поперек острова був прокладений бульвар Ігоря Шамо, перпендикулярно до нього — Русанівський бульвар, з боку Дніпра — Русанівська набережна, уздовж берегу каналу — вулиця Ентузіастів.

У 1977 році на «Київській кіностудії художніх фільмів ім. О. Довженка» було відзнято художній фільм «Весь світ в очах твоїх», місцем зйомок якого (у тому числі) виступив цей житловий масив.

Поблизу Русанівки біля одного з пішохідних мостів, який веде на острів, розташована церква-каплиця св. Духа УПЦ Київського Патріархату (вул. Флоренції 11), відома в Києві своїм хором.

Біля одного з автомобільних мостів знаходиться зупинний пункт Київського залізничного вузла Південно-Західної залізниці Київська Русанівка. Місцевість біля цієї залізничної платформи також добре відома серед киян тим, що тут з початку 1960-х рр. знаходиться так зване «собаче кладовище», де ховають домашніх тварин. В останні роки київська влада проголошувала намір перенести його, але нове, офіційне місце поховання тварин досі не відкрито.

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

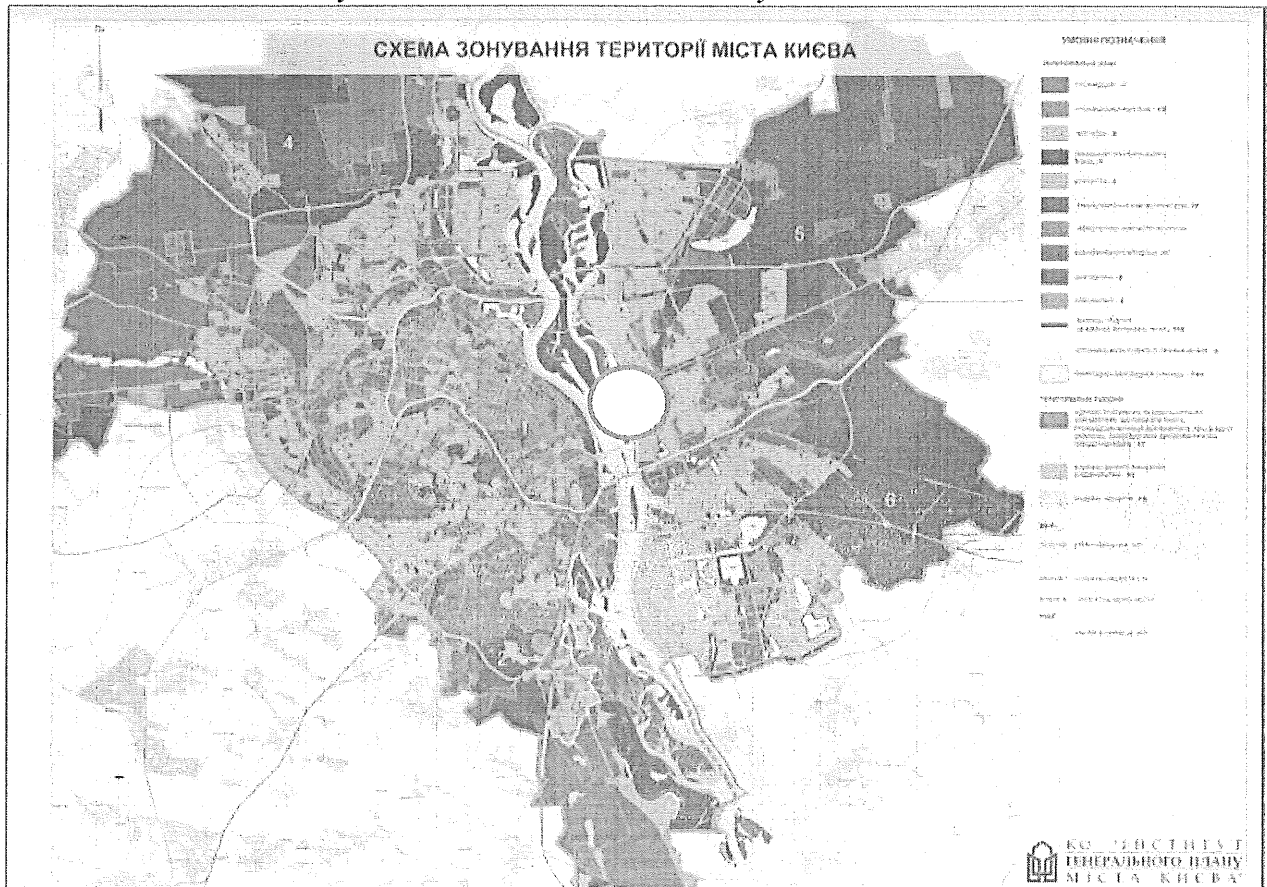


Розташування в межах економіко – планувальних зон м. Києва



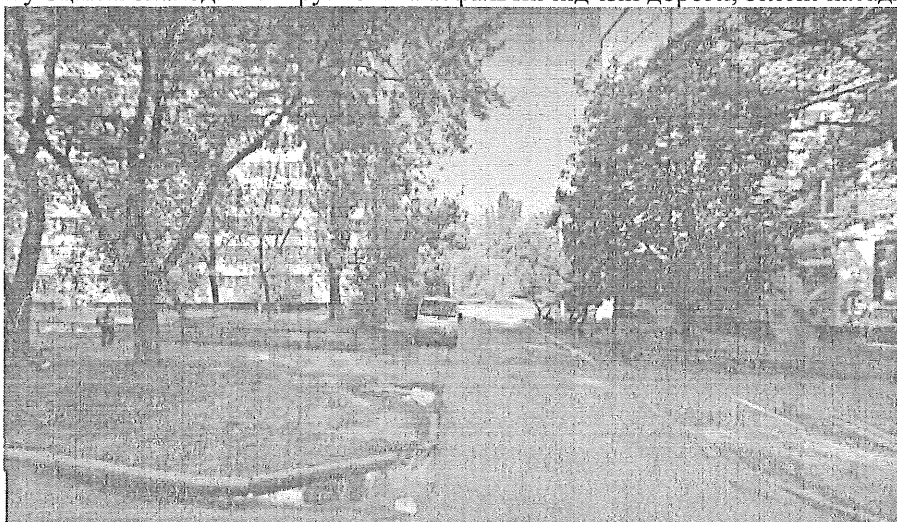
Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

Розташування в межах економіко – планувальних зон м. Києва



Облаштування прилеглої території

Навколо об'єкту оцінки знаходяться ґрунтові та асфальтні під'їзні дороги, зелені насадження.



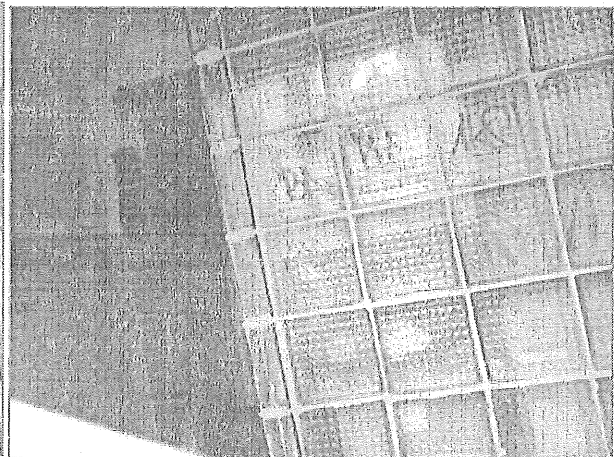
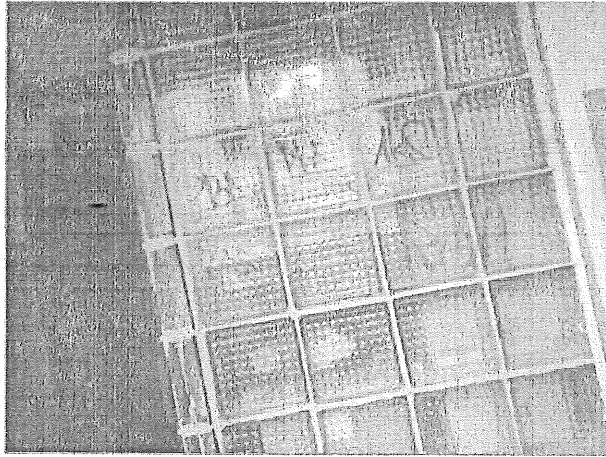
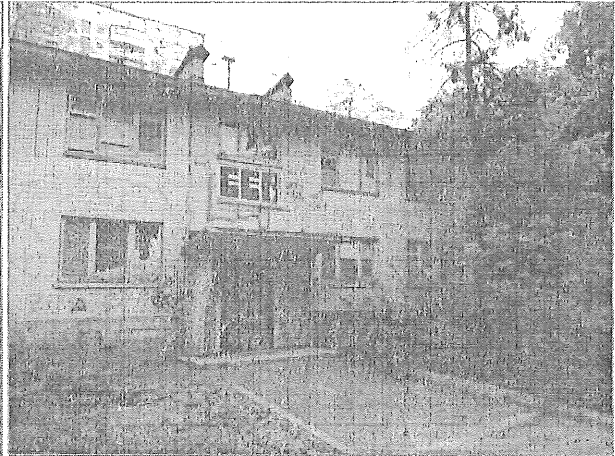
Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

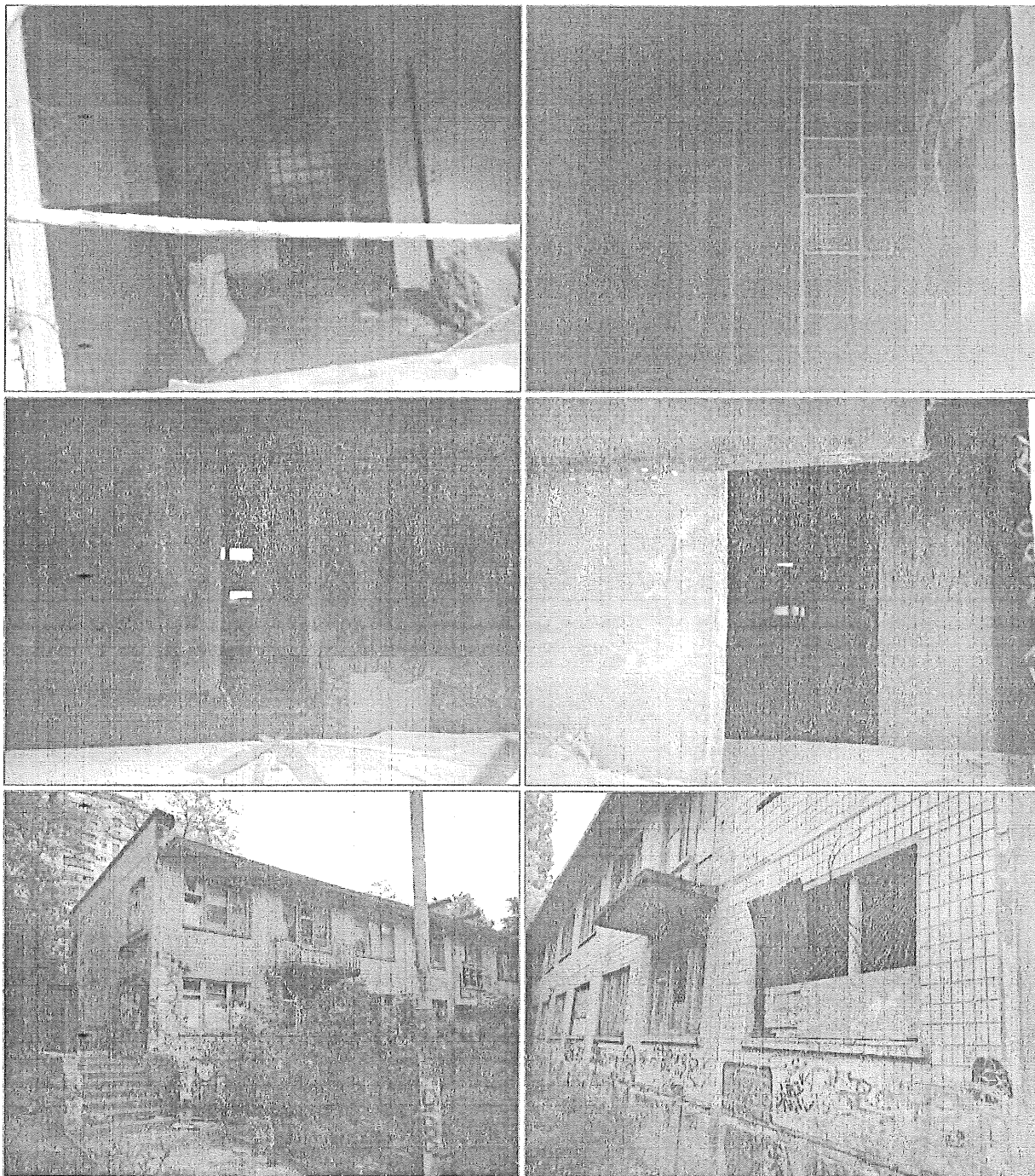


Зображення об'єкту оцінки

Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 3-А:



Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.



Технічно-планувальні характеристики об'єкту оцінки

Двоповерхова нежитлова будівля, має загальну площу 690,80 кв.м. Оцінюваний об'єкт нерухомості мають два окремих входи.

Об'ємно-планувальні показники об'єкту нерухомості

Площа приміщень, м ²	690,80
Площа забудови, м ²	436,20
Будівельний об'єм, м ³	2279
Висота, м	5,40

Існуюче використання

Під час огляду, оцінювана будівля не використовувалась за жодним призначенням

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

Визначення фізичного зносу двоповерхової нежитлової об'єкту нерухомості

Найменування конструктивних елементів	Характеристика конструктивних елементів	Характеристика фізичного стану конструктивних елементів	Питома вага елемента, %	Фізичний знос елемента, %	Середньозважений знос з с.з., %
Фундамент	Бетонні блоки	Викривлення горизонтальних ліній цоколя без ознак збільшення деформації осідання. Нерівномірне осідання з прогином стін до 0,01 від довжини стіни.	5	50	2,5
Стіни та перегородки	Цегляна кладка, оздоблена декоративною штукатуркою	Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи на поверхні стін	27	55	14,85
Перекрыття	Залізобетонні плити	Тріщини в місцях примикання до стін	12	50	6
Дах і покрівля	Пласка рулонна	Глибокі тріщини, протікання даху. Часткове викривлення та, місцями відсутність, металевих жолобів.	6	65	3,9
Підлога	Бетонна стяжка, метлахська плитка	Часткове випадання або нещільне прилягання плиток на площі до 50% облицювання	8	70	5,6
Проєми	Вікна – прості дерев'яні, вхідні двері та внутрішні - дерев'яні.	Нижній брус віконної рами, підвіконна дошка уражені гнилизною, деревина розшаровується, рами розхитані. Корозія елементів коробки і рам, деформація коробки і рам Коробки місцями пошкоджені або уражені гнилизною, наличники місцями відсутні, обв'язка полотен пошкоджена	10	75	7,5
Оздоблювальні роботи	Вапнякове біління та масляне фарбування, шпалери	Вапнякове біління: Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни. Масляне фарбування: Масові плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою. Шпалери: Знебарвлення малюнка, відставання шпалер і паперової основи, тріщини і розриви на всій площі	5	80	4
Сантехнічне та електричне обладнання	Електромережа, водопостачання та водовідведення, центральне опалення.	Мережі знаходяться в незадовільному стані, потребують ремонту із частковою заміною складових. Водопостачання: Повне розладнання системи, вихід з ладу запірної арматури, велика кількість хомутів, сліди часткової заміни трубопроводів, велика корозія елементів системи. Система каналізації і водовідведення: Несправності системи; пошкодження приладів; сліди ремонтів (хомути, зарівнювання і заміна окремих ділянок) Система електрообладнання: Несправності системи проводки, щитків, приладів ВРП; відсутність частини приладів; оголення дротів, сліди значних ремонтів (провисання дротів, пошкодження шаф, щитків, ВРП) Система опалення: Крапельні течі в місцях врізки запірної арматури, приладів і в секціях приладів опалення; окремих хомути на стояках і магістралях; порушення теплоізоляції магістралей; сліди ремонту калориферів Система теплопостачання : Масове пошкодження трубопроводів (стояків, магістралей), сильне пошкодження іржею, сліди часткового ремонту (хомути, заварка), незадовільна робота приладів опалення і запірної арматури; значне порушення теплоізоляції трубопроводів	24	70	16,8
Інше			3	80	2,4
ВСЬОГО			100		63,55
Загальний фізичний знос приміщень		$Z_{\phi} = (\sum Z_{с.з.} \times 100) / \sum P_{в.п.}$	64%		

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

Загальний фізичний стан об'єкту оцінки можна охарактеризувати як незадовільний, основні конструктивні елементи непридатні для корисного використання.

8. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Нерухомість – це майно, котре можна використовувати в декілька способів. Оскільки в залежності від способу використання об'єкта нерухомості, величина його вартості буде змінюватись, то результати оцінки повинні розраховуватись за способом використання нерухомості, який є для неї найбільш ефективним.

Найкраще та найбільш ефективне використання – це ймовірний спосіб використання, який є юридично дозволеним, фізично можливим, економічно виправданим, з фінансової точки доступним і таким, що приводить до найбільшої вартості оцінюваної нерухомості.

Оскільки об'єкт оцінки – комплекс окремостоячих нежитлових будівель, то варіант найбільш ефективного використання, як земельна ділянка умовно вільна від забудови ми не розглядаємо.

На практиці аналіз найбільш ефективного використання об'єкту нерухомості виявляється шляхом перевірки відповідності розглянутих варіантів використання наступним категоріям:

- бути фізично можливим, тобто відповідати ресурсному потенціалу;
- бути законодавчо дозволеним, тобто термін і форма передбачуваного використання не повинна потрапляти під дію існуючих і потенційних правових обмежень;
- бути фінансово можливим, тобто використання повинне забезпечити дохід, рівний або більше порівняно з операційними витратами, фінансовими зобов'язаннями і капітальними витратами;
- бути максимально ефективним, тобто мати найбільшу продуктивність серед варіантів використання, вірогідність реалізації яких підтверджується ринком.

Для будь-якої нерухомості може існувати оптимальне використання земельної ділянки як вільне і відмінне від нього оптимальне використання власності як поліпшеної. Поки вартість власності з поліпшеннями буде більше вартості ділянки без поліпшень, найбільш ефективним використанням буде використання власності з поліпшенням.

Коли вартість вільної ділянки перевищить вартість власності з поліпшенням, найбільш ефективним використанням буде використання землі вільної.

Використання земельної ділянки як неосвоєної.

Об'єктом оцінки є комплекс окремостоячих нежитлових будівель.

Цільове призначення земельної ділянки, на якій розташований об'єкт оцінки, «Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги». У вільному продажу земельні ділянки з таким цільовим призначенням виявлені не були.

Вивчивши ринок продажу подібних земельних ділянок, але з відмінним від оцінюваного призначенням, Оцінювач визначив, що в наявності достатня кількість земельних ділянок, вільних від забудови, що пропонуються до продажу з загальним цільовим призначенням «Землі житлової та громадської забудови».

Продаж земельної ділянки вул. Русанівські сади в Києві / W-3489085
Земельна ділянка

Ціна: 1 187 000* грн. \$ €

Адреса: Русанівські сади, Русанівка, Дегиринський район, Київ
Площа ділянки: 6 сот.
Тип ділянки: Будівництво та обслуговування житлового будинку
До комуналь: 1 сот.
Статус ділянки: Садове товариство
Фізична адреса: 350 м приїждь, дорога
Експлуатаційна: так
Ціна за сотку: 200 000 грн.

Не удается получить доступ к сайту

ВІРТУАЛЬНІ ТУРИ





<https://100realty.ua/uk/object/372587837>

100realty.ua

Google Переводник Курс валют НБУ Визитки карти


Продаж земельної ділянки вул. Русанівські сади 19 в Києві / W-642351
 Зелена ділянка

Ціна: 1 064 000* грн. \$ €

Не удается получить доступ к сайту
 Веб-страница по адресу <https://ipc.googleyndication.com/0-33/html/container.html> временно недоступна или постоянно перенаправлена по новой адресу.
 ERR_BLOCKED_BY_ADBLOCKER

ВІРТУАЛЬНІ ТУРИ



Адрес:	Русанівські сади, 19, Русанівка, Дніпровський район, Київ
Площа ділянки:	6 сот.
Тип ділянки:	Будівництво та обслуговування житлового будинку
Ділянка:	1 кв.
Стан ділянки:	Своєю територією
Надібна інфраструктура:	300 м провулку автостанція
Будівельні умови:	так.
Газопостачання:	Поряд з ділянкою
Водопостачання:	Сьєднане
Ціна за сотку:	176 000 грн.

<https://100realty.ua/uk/object/369741103>

100realty.ua

Google Переводник Курс валют НБУ Визитки карти

Продаж земельної ділянки вул. Профспілкува в Києві / W-5407422
 Зелена ділянка

Ціна: 2 336 000* грн. \$ €






Не удается получить доступ к сайту
 Веб-страница по адресу <https://ipc.googleyndication.com/0-33/html/container.html> временно недоступна или постоянно перенаправлена по новой адресу.
 ERR_BLOCKED_BY_ADBLOCKER

ВІРТУАЛЬНІ ТУРИ



Адрес:	Профспілкува, Сітера Даринська, Дніпровський район, Київ
Площа ділянки:	10 сот.
Тип ділянки:	Забудова житлового будинку з комерції, використання
Ділянка:	Асфальт
Стан ділянки:	так.
Будівельні умови:	Поряд з ділянкою
Газопостачання:	Централізоване
Водопостачання:	так.
Ціна за сотку:	234 000 грн.

<https://100realty.ua/uk/object/374506174>

Продаж земельної ділянки вул. Русанівські сади в Києві / W-4822830
Земельна ділянка

Ціна: 2 660 000* грн. \$ €

Не удается получить доступ к сайту

Без-страница по адресу <https://ipc.googleindexation.com/0-33/html/container.html>, возможно временно недоступна или постоянно перемещена по новому адресу.

ERR_BLOCKED_BY_AD_BLOCKER

ВІРТУАЛЬНІ ТУРИ

Адреса: Русанівські сади, Русанівка, Дніпровський район, Київ
Площа ділянки: 12 сот.
Тип ділянки: Будівництво та облаштування часткового будинку
Ціна за сотку: 222 500 грн

<https://100realty.ua/uk/object/373921582>

Середня вартість земельних ділянок складає 208 500 грн. за 1 сотку або 2085,00 грн/кв.м. із урахуванням ПДВ та 1737,50 грн/кв.м. без урахування ПДВ.

Розглядаючи НЕВ відносно об'єкту оцінки використання земельної ділянки, як вільної від забудови, недоцільне, оскільки поруч з об'єктом оцінки існують земельні ділянки, вільні від будь-якої забудови.

Таким чином, на нашу думку відсутні передумови для зносу оцінюваного об'єкту, тому аналіз найбільш ефективного використання ділянки як незабудованої не проводився.

Використання земельної ділянки з поліпшеннями.

Критерій фізичної можливості

За визначенням, використання, яке максимізує вартість власності при відповідній довгостроковій нормі віддачі і величині ризику, є найбільш ефективним використанням.

Типовими варіантами використання земельних поліпшень можуть служити наступні альтернативи:

- Знесення будівель, які є об'єктом оцінки і будівництво нового об'єкту(ів);
- Реконструкція або оновлення;
- Продовження використання в поточному стані.

Аналіз відмічених факторів:

- Знесення об'єкту оцінки і будівництво нового об'єкту(ів).

Враховуючи існуючий попит на нерухомість нежитлового призначення, існуючі відповідні технічно-планувальні характеристики оцінюваного об'єкту, використання за виробничо – складським функціональним призначенням дасть високий результат господарської діяльності.

На дату оцінки комплекс знаходиться в задовільному стані, рівень внутрішнього облаштування - низький.

Об'єкт оцінки може бути знесений тільки у тому випадку, коли не існує ефективних інвестиційних проектів по її ремонту, реконструкції і подальшому корисному використанню.

Після виконання капітальних ремонтів, об'єкт оцінки буде цілком придатним для розміщення приміщень виробничо – складського призначення.

Критерій юридичної законності.

Використання оцінюваного об'єкту нерухомості за виробничо – складського призначенням не вимагає додаткових дозволів та погоджень.

Критерій технічної можливості.

Існуючі технічно-планувальні характеристики оцінюваної нежитлової будівлі цілком придатні для використання в якості виробничо – складських приміщень.

Критерій максимальної ефективності.

Майно може бути використане і по іншому призначенню, якому відповідають існуючі технічні характеристики, проте, враховуючи місце розташування та характер оточуючої забудови, оцінювач вважає, що перепрофілювання вимагає великих матеріальних витрат, що економічно не вигідне і не призведе до підвищення ринкової вартості. Тому розгляд питання про перепрофілювання оцінюваної будівлі є

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

недоцільним.

Критерій оцінки / сп.використання	Виробничо-складське	Адміністративне	Знесення та будівництво багатоквартирного житлового будинку
<i>Критерій юридичної законності</i>	Якщо виробництво та/або зберігання не вимагає санітарних зон, дозволів та погоджень.	Можливе.	Неможливе, так як об'єкт оцінки знаходиться на землях громадської забудови, що вимагає перепрофілювання цільового призначення земельної ділянки та отримання дозволів та погоджень
<i>Бальна оцінка</i>	5	5	1
<i>Критерій місця розташування</i>	Можливе	Можливе. Не сприятлива зона для розташування офісу через відсутність інфраструктури, міський та пішохідний трафік є неінтенсивний.	Неможливе, є обмеження відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. N 173 недотримана відстань від наземних, наземно-підземних гаражів, відкритих стоянок легкових автомобілів та станцій технічного обслуговування до житлових будинків і громадських будівель
<i>Бальна оцінка</i>	5	1	1
<i>Критерій технічної можливості</i>	Можливе тільки для невеликих виробництв, які не вимагають застосування великого та габаритного обладнання, так як конструктивні елементи не передбачають промислових навантажень, комунікації не передбачають промислових обсягів використання ресурсів.	Окремі приміщення не мають вікон або містять вбудоване тех. Обладнання що унеможливує постійне перебування персоналу.	Можливе, тільки для житлової забудови малоповерхового типу. Обмеження пов'язане з навантаженістю інженерних мереж і споруд
<i>Бальна оцінка</i>	3	1	1
<i>Критерій економічної доцільності</i>	Можливе.	Можливе, але враховуючи транспортну розв'язку, низький рівень інфраструктури та далеке розташування від економічних центрів міста буде економічно не доцільним. Перепрофілювання комплексу в цілому вимагає значних грошових вкладень.	Можливе, але, враховуючи малу площу житлової забудови, буде економічно не доцільно
<i>Бальна оцінка</i>	5	2	1
<i>Всього балів</i>	18	9	4

Виходячи з вищевказаних критеріїв аналізу найкращого використання, місця розташування, фізичного стану і ситуації, що склалася на ринку нежитлової нерухомості, оцінювач прийшла до висновку, що найкращим і найбільш ефективним використанням оцінюваного об'єкту – об'єкту нерухомості - *Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно-діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» загальною площею 1 543,90 кв.м. (м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 3-А), є використання для розміщення виробничо - складських приміщень.*

9. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР КОНЦЕПЦІЇ ВАРТОСТІ

Вибір баз оцінки.

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.

Національний стандарт №1 розкриває зміст суттєвих в контексті вибору адекватних баз оцінки категорій:

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;

Вартість ліквідації – вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій;

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

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);

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;

Договором на виконання даної незалежної оцінки в якості бази оцінки обрана ринкова вартість.

Виходячи з мети та призначення оцінки, а також з урахуванням аналізу найбільш ефективного використання об'єкту, в якості бази оцінки Виконавець обирає ринкову вартість.

Оціночні підходи, які використовуються при визначенні вартості майна.

В оціночній практиці з метою оцінки об'єктів нерухомості можуть використовуватися такі методичні підходи:

- дохідний; порівняльний; витратний.

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

Основними методами дохідного підходу є пряма капіталізація доходу та непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку). Вибір методів оцінки при цьому залежить від наявності інформації щодо очікуваних (прогнозованих) доходів від використання об'єкта оцінки, стабільності їх отримання, мети оцінки, а також виду вартості, що підлягає визначенню.

За допомогою дохідного підходу визначається ринкова вартість та інвестиційна вартість, а також інші види вартості, які ґрунтуються на принципі корисності, зокрема ліквідаційна вартість, вартість ліквідації тощо.

Інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання.

Метод прямої капіталізації доходу застосовується у разі, коли прогнозується постійний за величиною та рівний у проміжках періоду прогнозування чистий операційний дохід, отримання якого не обмежується у часі. Капіталізація чистого операційного доходу здійснюється шляхом ділення його на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовується у разі, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки є неоднаковими за величиною, непостійними протягом визначеного періоду прогнозування або якщо отримання їх обмежується у часі. Прогнозовані грошові потоки, у тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для отримання їх поточної вартості.

Ставка капіталізації та ставка дисконту визначаються шляхом аналізу інформації про доходи від використання подібного майна та його ринкові ціни або шляхом порівняльного аналізу дохідності інвестування в альтернативні об'єкти (депозити, цінні папери, майно тощо).

Для оцінки об'єктів незавершеного будівництва, земельних ділянок під забудовою, їх поліпшень, окремих складових цілісного майнового комплексу може застосовуватися метод залишку. Цей метод ґрунтується на врахуванні принципу внеску (граничної продуктивності) і є результатом комбінування витратного та дохідного підходів.

За відсутності достатньої кількості подібних об'єктів нерухомості оцінюваній та з врахуванням мети оцінки, а саме: для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу, оцінювач в рамках Дохідного підходу вартість об'єкту оцінки не визначає.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення, попиту і пропозиції. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропозиції подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки тобто на порівняльному аналізі цін продажу об'єктів, подібних об'єкту оцінки, з внесенням відповідних коригувань з метою врахування відмінностей між об'єктами-аналогами та об'єктом оцінки.

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Витратний підхід базується на визначенні суми витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки на дату оцінки з подальшим її корегуванням на суму його зносу та знецінення. Стосовно будівель під затратами на відтворення розуміють затрати на будівництво, стосовно рухомого майна - або витрати на створення власними силами або ціну нового абсолютно аналогічного чи близько подібного об'єкта. Основними методами витратного підходу є метод відтворення та метод заміщення функціональним аналогом.

Базується на припущенні, що покупець не заплатить за готовий об'єкт більше, ніж за створення об'єкта аналогічної корисності.

11. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

11.1. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД.

Враховуючи проведений аналіз, висловлений в розділі по вибору методики оцінки і відповідних підходів і враховуючи, аналіз витрат на будівництво об'єкту основних фондів і те, що при оцінці не були представлені кошториси на будівництво об'єкту основних фондів, Оцінювач вважає за можливе проведення

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

розрахунків за вартістю одиничного показника. Даний підхід також регламентує Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. N 1442.

Для розрахунку вартості відтворення оцінюваних нежитлових будівель та споруд Оцінювач застосувала метод оцінки вартості по одиничному показнику вартості будівельного аналога, при якому витрати на споруду одиничного показника (1 куб.м загальної площі) об'єкту-аналога збільшуються на кількість одиничних показників об'єкту нерухомості, який оцінюється.

По цьому методу здійснюється зіставлення витрат на будівництво об'єкту оцінки і будівництво аналога із збірок УПВС з урахуванням коректування на відповідність конструктивних елементів і забезпеченість інженерними комунікаціями, а також на ринкові дані по прибутку забудовника, передпроектній підготовці і т.д.

По своїй структурі індекс дорожчання включає дві складові – нормативну і ринкову.

Нормативна складова відображає збільшення базисної кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт в цінах в 1997 році щодо цін в 1969 році відповідно Ухвали Держбуду СРСР № 866/174 від 11.05.1983 р. "Про затвердження індексів зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт", "Порядку визначення вартості будівництва, ремонту житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення і впорядкування, а також реставрації пам'яток архітектури і містобудування" (ДБН IV-16-98, ч.ІІ), затвердженого наказом №35 Державного комітету будівництва, архітектури і житлової політики України (далі - Держбуд України) від 11.02.1998 г.; і "Правил визначення вартості будівництва (ДБН Д.1.1-1-2000)", затверджених наказом Держбуду від 27.08.2000 р. № 174.

Ринкова складова відображає збільшення вартості будівництва щодо його нормативної (кошторисної) вартості. Вона одержана в результаті аналізу роботи підприємств і установ будівельної області за станом на 01.01.2019 р. за даними Держбуду України.

При оцінці при виборі об'єкту аналога оцінювач дотримувалася концепції вартості заміщення. Для визначення залишкової вартості заміщення об'єкту нерухомості вартість відтворення необхідно зменшити на величину зносу (амортизації)

Визначення накопиченого зносу поліпшень земельної ділянки.

Знос є втратою вартості відтворення або вартості заміщення об'єкту оцінки в результаті ряду чинників за період експлуатації від дати будівництва, або введення в експлуатацію до дати оцінки, які викликаються як внутрішніми якостями конструктивних елементів поліпшень, технічного огляду і своєчасності проведення ремонтних робіт, новими технологіями, які використовуються на дату оцінки, так і змінами на ринку продажу майна (принцип попиту і пропозиції).

Метод економічного життя і його модифікований варіант полягає в об'єктивному аналізі і визначенні Оцінювачем величин ефективного терміну і загального терміну економічного життя і виявленні їх відношення, вираженого у відсотках.

Відповідно Національному стандарту №1 «Загальні основи оцінки майна і майнових прав», затв. Постановою КМУ від 10.09.2003г. №1440 і Національним стандартом №2 «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. № 1442: "Метод терміну життя базується на обґрунтуванні припущення про залишковий термін економічного життя об'єкту оцінки. При застосуванні цього методу всі наявні види зносу об'єкту оцінки вважаються врахованими в повному об'ємі". Терміни служби визначені відповідно нормативним термінам служби згідно Постанови Кабміну СРСР від 22 жовтня 1990 р. N1072 «Про єдині норми амортизаційних відрахувань на повне відновлення основних фондів народного господарства СРСР».

Фізичний знос нерухомості визначається згідно „Правил оцінки фізичного зносу будинків” (КДП-2041-1-12 Україна 226-93) та „Методики статистичного узагальнювання показників стану будівельних конструкцій”, розробленої Харківським Промбудпроектм Держбуду СРСР.

Фізичний знос в цілому визначений, як сума фізичного зносу окремих конструктивних елементів об'єкту, їх питому вагу в складі будівлі.

Величина **фізичного зносу** будівлі визначається за формулою:

$$i = n \\ \Phi_6 = \sum_{i=1} \Phi_{ei} * li / 100, \\ i = 1$$

де: Φ_6 – величина фізичного зносу будівлі, %;

Φ_{ei} – величина фізичного зносу окремої конструкції, технічного пристрою, %;

li – питома вага елементів у відновній вартості будівлі, %;

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

n – число окремих елементів в будівлі.

Коефіцієнт фізичного зносу визначається за формулою:

$$K_{\phi} = 1 - \Phi_{\phi} / 100$$

де: K_{ϕ} – коефіцієнт фізичного зносу будівлі;

Φ_{ϕ} – величина фізичного зносу будівлі, %.

Визначення функціонального зносу нерухомого майна

Функціональний знос визначається виходячи з втрати споживацьких якостей, які вимагає ринок від аналогічних об'єктів, в даному випадку, це застаріле планування та забудова, що дозволяє в повній мірі ефективно використовувати корисну площу.

Коефіцієнт функціонального зносу нерухомого майна визначається за формулою:

$$K_{\text{КУ}} = 1 - \Phi_{\text{КУ}} / 100,$$

де $K_{\text{КУ}}$ - коефіцієнт функціонального зносу будівлі, %;

$\Phi_{\text{КУ}}$ - величина функціонального зносу будівлі, %.

Визначення зносу зовнішнього середовища нерухомого майна

Знос зовнішнього середовища визначається виходячи з несприятливого характеру ринкового середовища.

Коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі визначається за формулою:

$$K_{\text{з}} = 1 - \Phi_{\text{з}} / 100,$$

де: $K_{\text{з}}$ – коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі;

$\Phi_{\text{з}}$ – величина зносу зовнішнього середовища будівлі.

Визначення залишкової вартості нерухомого майна

Оціночна вартість об'єкту оцінки визначається за формулою:

$$C = C_{\text{в}} * K_{\phi} * K_{\text{КУ}} * K_{\text{з}}$$

де: C – залишкова вартість, грн.;

$C_{\text{в}}$ – відновна вартість;

K_{ϕ} – коефіцієнт фізичного зносу будівлі;

$K_{\text{КУ}}$ – коефіцієнт функціонального зносу будівлі;

$K_{\text{з}}$ – коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі.

Визначення індексу подорожчання вартості будівництва з 01.01.1969 р. по 25 грудня 2019 р.

Складові частини сумарного індексу подорожчання	Показник	Обґрунтування
Збільшення базової кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт в цінах 1991 року по відношенню до цін 1969 року для будівель Київської області		Постанова №94 від 11.05.1983 р. Державний комітет СРСР у справах будівництва.
	1,16	Галузевий коефіцієнт
	1,03	Територіальний коефіцієнт
Сумарний індекс подорожчання будівництва з цін 1991 року в ціни станом на 01.01.2019 року	51,46	http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/tsinoutvorennya/pro-pokazniki-oposeredkovanoyi-vartosti-sporudzhennya-zhitla-ta-indeksi-zmini-vartosti-budivelnih-robot-stanom-na-1-sichnya-2019-roku/
Індекс інфляції за січень 2019	1,01	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс інфляції за лютий 2019	1,005	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс інфляції за березень 2019	1,009	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс інфляції за квітень 2019	1,01	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс інфляції за травень 2019	1,007	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс інфляції за червень 2019	0,995	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс інфляції за липень 2019	0,994	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс інфляції за серпень 2019	0,997	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс інфляції за вересень 2019	1,007	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс інфляції за жовтень 2019	1,007	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс інфляції за листопад 2019	1,001	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Сукупний індекс подорожчання будівництва з цін 1969 року в ціни грудня 2019 року	64,11	Розрахунок

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Хрещатик, 214, тел.

Фізичний знос окремих конструктивних елементів може також оцінюватись за укрупненою шкалою оцінки зносу конструктивних елементів, наведеною нижче.

Фізичний знос	Оцінка технічного стану	Загальна характеристика технічного стану
0-10	Відмінний	Всі конструктивні елементи – нові, відремонтовані, або замінені.
11-20	Добрий	Пошкоджень та деформацій немає, наявні окремі недоліки, які суттєво не впливають на експлуатацію конструктивного елементу та можуть бути усунені підчас поточного ремонту.
21-40	Задовільний	Конструктивні елементи в цілому придатні до експлуатації, але потребують ремонту.
41-60	Незадовільний	Експлуатація елементів будівлі можлива лише при умові проведення капітального ремонту.
61-80	Ветхий	Стан несучих конструкцій аварійний, а ненесучих – дуже незадовільний. Виконання конструктивами своїх функцій можливе лише при проведенні робіт по їх підсиленню, або при повній заміні.
81-100	Непридатний (аварійний)	Конструктивні елементи знаходяться в зруйнованому стані, при 100% залишки конструктивного елемента, вважаються повністю ліквідованим.

Табл. „Розрахунок вартості нежитлових приміщень”

Назва будівель та споруд	Показник, за яким розраховується вартість приміщення (об'єм)	Збірник УПВВ, сб. - таб.	Базова відновна вартість, руб/м3, м2.	Індекс подорожчання будівництва	Відновна вартість будівництва, грн	Фізичний знос, %	Коефіцієнт фізичного зносу	Вартість об'єкта, грн
Нежитлова будівля "Паталого-гістологічний корпус" літ. К	2279	Зб. 31, розд. 1, табл. 6	39,5	64,11	5 770 766,54	64%	0,36	2 077 475,95

Визначення вартості права користування земельною ділянкою, як нематеріального активу

Визначена вище дійсна вартість об'єктів нерухомості не є повною тому що не враховує фактору місце розташування об'єкта (вартість земельного компонента). Однак земля має певну вартість і дійсна вартість нерухомості у значній мірі залежить від розташування об'єкта в тій, чи іншій частині району.

Рентоутворення в межах району 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.

Необхідною умовою існування ринкової вартості земельної ділянки є наявність ринку купівлі-продажу об'єктів відповідних типів, аналогічних оцінюваним. Відсутність зазначеного фактора вимагає від оцінювача використання бази оцінки, яка відрізняється від ринкової.

В умовах обмеження чи відсутності ринкових відносин оцінка землі має нормативний характер і здійснюється в рамках розрахункового ціноутворення на підставі уявлень про характер оптимального використання та рішення відповідних Рад територіальних громад про вартість орендної плати за землю, що розташована в їх межах. Важлива роль тут належить нормативній грошовій оцінці, яка відображає якість земель за низкою критеріїв: забезпеченістю інженерною, транспортною та соціальною інфраструктурою, екологічними параметрами середовища, рівнем благоустрою та історико-культурною цінністю, взаєморозміщенням житла, місць прикладання праці, відпочинку тощо, що дає змогу до появи сталої системи ринкових відносин діставати уявлення про можливу рентну цінність земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка земель є показник, затверджений на державному рівні з метою економічного регулювання земельних відносин на сучасному етапі розвитку ринку землі в Україні.

Методичною базою визначення вартості земельної ділянки на поточний час є:

- *Технічна документація по нормативній грошовій оцінці землі.*



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

Конобасу М. П.
Гелевею О. І.
Страннікову А. М.
Гаршиній Г. А.

Прошу розглянути проект рішення від 14.05.2020
№08/231-1234/ПР в установленому порядку.

Пихтіній О. М.

Для контролю за проходженням та тиражування

Юнаковій С. М.
Хонді М. П. – до відома
Мондріївському В. М. – до відома

Володимир ПРОКОПІВ

“15” травня 2020 року
№ 08/231 – 1234/ПР



08/231-1234/ПР
14.05.2020

УКРАЇНА

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

вул. Хрещатик 36, м. Київ, 01044, тел. (044) 202 71 29, (044) 202 75 58, e-mail: kmda@kma.gov.ua
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 Код ЄДРПОУ 00022527
E-mail для електронних звернень громадян: zvernen@kmda.gov.ua

13.05.2020 № 009-42р

на № _____ від _____

Київська міська рада

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 07 липня 2016 року № 579/579, 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, за поданням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) направляю проект рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі».

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 представлення та супроводження проекту рішення на всіх стадіях є директор Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Мельник Наталія Олегівна (тел. 202-77-97).

Додатки: 1. Проект рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі» та пояснювальна записка до нього на 7 арк. в 1 прим.
2. Копія розпорядження від 08 січня 2020 року № 10 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва

203876

медичного закладу на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі» на 5 арк. в 1 прим.

3. Копія звіту про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості – Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно – діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а загальною площею 690,80 кв.м на 49 арк. в 1 прим.

4. Копія звіту про актуалізацію ринкової вартості об'єкту нерухомості – Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно – діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а загальною площею 690,80 кв.м на 35 арк. в 1 прим.

5. Копія рецензії на Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості – Нежитлова окремостояча будівля Комунального некомерційного підприємства «Консультативно – діагностичний центр Дніпровського району м. Києва» за адресою: м. Київ, бульвар Ігоря Шамо, 15-а загальною площею 690,80 кв.м на 11 арк. в 1 прим.

6. Копія розпорядження Дніпровської районної в місті Києві державної адміністрації від 03 вересня 2019 року № 724 «Про закріплення на праві оперативного управління за Комунальним некомерційним підприємство «Центр первинної медико-санітарної допомоги «Русанівка» Дніпровського району м. Києва будівлю площею 690,80 кв.м на бульварі Ігоря Шамо, 15-а у Дніпровському районі м. Києва» на 4 арк. в 1 прим.

7. Електронна версія зазначеного.

Керівник апарату


Дмитро ЗАГУМЕННИЙ