



08/231-1237/ПР
04.10.2023

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

Проект

Про майнові питання, пов'язані з будівництвом громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському 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 29 серпня 2016 року № 747 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі», лист комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» від 08 липня 2020 року № 050/30-850, з метою організації дозвілля та відпочинку молоді та дітей в Оболонському районі Київська міська рада **вирішила:**

1. Надати згоду комунальному підприємству «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва» на знесення нежитлової будівлі на вул. Миколи Юнкерова, 71 загальною площею 731,80 кв. м, яка належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передана до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплена на праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва», за рахунок коштів інвестора після виконання пункту 2 цього рішення.

2. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) забезпечити проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі та при підготовці умов конкурсу врахувати що:

2.1 Вартість об'єкта, зазначеного у пункті 1 цього рішення, відшкодовується інвестором шляхом перерахування коштів до спеціального фонду бюджету міста Києва, як кошти від відчуження майна, що перебуває в комунальній власності, або в інший спосіб, визначений в умовах інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі.

2.2 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 2.1 пункту 2 цього рішення.

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

2.4 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.

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

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

Подання:

Перший заступник голови

Микола ПОВОРОЗНИК

Заступник голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень

Владислав АНДРОНОВ

Директор Департаменту економіки та інвестицій міста Києва

Наталія МЕЛЬНИК

В.о. начальника управління правового забезпечення

Дмитро КУХАРЕВ

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва

Андрій ГУДЗЬ

Начальник юридичного управління

Всеволод КОМАРНИЦЬКИЙ

Погоджено:

Заступник голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень

Петро ОЛЕНИЧ

Директор Департаменту земельних ресурсів

Валентина ПЕЛИХ

Директор Київмістобудування

Олександр СВИСТУНОВ

В.о. Директор комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва»

Людмила САГАЙДАК

Голова Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації

Кирило ФЕСИК

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

Богдан ЧОРНИЙ

Заступник керівника апарату - начальник юридичного управління

Леся ВЕРЕС

Керівник апарату

Дмитро ЗАГУМЕННИЙ

Постійна комісія Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики

Голова

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Секретар

Сергій АРТЕМЕНКО

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

Голова

Андрій ВІТРЕНКО

Секретар

Владислав АНДРОНОВ

начальника управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

Handwritten signatures and dates at the bottom of the page, including "12.07.2023".

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

На засіданні постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 22 жовтня 2007 року № 1403 (протокол від 01 квітня 2016 року № 82/2016) проект «Будівництво громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі» (далі – проект) включено до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій.

Зазначене рішення затверджено розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29 серпня 2016 року № 747 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі» яким:

комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» визначено замовником реалізації проекту та замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» доручено вжити всіх необхідних дій, пов'язаних з виконанням функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» спільно з Оболонською районною в місті Києві державною адміністрацією забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єктів на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передані до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва»;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» спільно з Оболонською районною в місті Києві державною адміністрацією забезпечити проведення в порядку, встановленому законодавством України з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, незалежної оцінки об'єктів на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передані до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського 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 виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Оболонській районній в місті Києві державній адміністрації доручено забезпечити підготовку проекту рішення Київської міської ради про надання дозволу на знесення об'єктів на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передані до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва».

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29 серпня 2016 року № 747 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі» суб'єкт оціночної діяльності, приватне підприємство «Саната», що діє на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності від 28 серпня 2017 року № 833/17, виданого Фондом державного майна України, та згідно з договором від 12 березня 2020 року № 9 з комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» виконав оцінку ринкової вартості об'єкта нерухомості – нежитлова будівля загальною площею 731,80 кв.м., що знаходиться на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі. Відповідно до зазначеної оцінки загальний фізичний знос приміщень 66%, будівля знаходиться у ветхому стані, проріхи у даху, підлога, отвори зруйновані, пошкодженні інженерні мережі.

Ринкова вартість нежитлової будівлі на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, станом на 01.04.2020 становить, без вартості права користування земельною ділянкою, без ПДВ – 2 001 537,00 грн (два мільйони одна тисяча п'ятсот тридцять сім грн 00 коп.).

Розпорядженням Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації від 31 січня 2015 року № 41 будівлю площею 731,80 кв.м на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі м. Києва закріплено на

праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва».

Зазначена будівля знаходиться в експлуатації з 1962 року за типовим проектом кінотеатру на 400 місць. З початку 90-років будівля не функціонує та знаходиться у ветхому стані, пошкоджені інженерні системи.

Таким чином, у зв'язку з недоцільністю проведення капітального ремонту, пов'язаного з аварійним станом несучих конструкцій, найбільш ефективним використанням будівлі є її знесення, з подальшим будівництвом нового комплексу.

Щодо земельної ділянки, на якій планується реалізація інвестиційного проекту, то наразі розроблено та погоджено, але ще не затверджено Київською міською радою проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне користування комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство». Земельну ділянку зареєстровано в Державному земельному кадастрі (кадастровий номер 8000000000:85:048:0001), а відомості про земельну ділянку площею 0,2141 га внесено до Державного земельного кадастру.

Прийняття рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі» спрямоване на проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі. В свою чергу реалізація проекту спрямована на надання послуг мешканцям Оболонського району м. Києва у сфері організації дозвілля та відпочинку, у тому числі на забезпечення належного виховання молоді та дітей, а також залучення інвестиційних ресурсів в економіку міста Києва.

2. Цілі і завдання прийняття рішення

Цілями і завданнями прийняття рішення є залучення інвестиційних ресурсів для реалізації проекту, що дасть можливість організувати дозвілля та відпочинок молоді та дітей, 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 04 листопада 2021 року № 3135/3176.

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 29 серпня 2016 року № 747 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі».

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

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

4. Загальна характеристика та основні положення проекту рішення

Проект рішення передбачає:

- надання згоди комунальному підприємству «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва» на знесення нежитлової будівлі на вул. Миколи Юнкерова, 71 загальною площею 731,80 кв.м, яка належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передана до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплена на праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва» (розпорядження Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації від 31 січня 2015 року № 41 «Про деякі питання комунального майна територіальної громади міста Києва, що віднесене до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації »);

- доручення Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести інвестиційний конкурс із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському 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 до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському 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 проектом.

Реалізація проекту спрямована на надання послуг мешканцям Оболонського району м. Києва у сфері організації довілля та відпочинку, у тому числі на забезпечення належного виховання молоді та дітей, а також залучення інвестиційних ресурсів в економіку міста Києва.

7. Суб'єкти подання проекту рішення

Суб'єктами подання проекту рішення є виконавчий орган Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), директор Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

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.

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

Перший заступник голови Київської
міської державної адміністрації

Микола ПОВОРОЗНИК

Директор Департаменту
економіки та інвестицій
виконавчого органу Київської
міської ради (Київської міської
державної адміністрації)

Наталія МЕЛЬНИК



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

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

29.08.2016

№ _____ 747

Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі

Відповідно до Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189, та рішення постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22 жовтня 2007 року № 1403 (протокол від 01 квітня 2016 року № 82/2016), з метою підвищення ефективності залучення інвесторів:

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

2. Визначити комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» замовником реалізації проекту та замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі.

017900

3. Комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» вжити всі необхідні дії, пов'язані з виконанням функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, зокрема:

3.1. Спільно з Оболонською районною в місті Києві державною адміністрацією забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єктів на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передані до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва».

3.2. Спільно з Оболонською районною в місті Києві державною адміністрацією забезпечити проведення в порядку, встановленому законодавством України з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, незалежної оцінки об'єктів на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передані до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва», та рецензування звіту про таку оцінку.

3.3. Надати в установленому порядку документи (матеріали), підготовлені відповідно до підпунктів 3.1 та 3.2 цього пункту, до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для підготовки проекту рішення Київської міської ради, передбаченого пунктом 4 цього розпорядження.

4. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Оболонській районній в місті Києві державній адміністрації на основі наданих комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» документів (матеріалів) забезпечити підготовку проекту рішення Київської міської ради про надання дозволу на знесення об'єктів на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передані до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплені на праві господарського відання за

комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва», та винесення його на розгляд Київської міської ради в установленому порядку.

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

5.1. Оформити право користування земельною ділянкою на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі відповідно до законодавства України.

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

5.3. Погодити в установленому порядку орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції за об'єктом інвестування, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження, з Оболонською районною в місті Києві державною адміністрацією, Департаментом комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом освіти і науки, молоді та спорту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва».

5.4. Надати погоджені орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції та пропозиції до умов конкурсу за об'єктом інвестування, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження, до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для підготовки умов конкурсу.

6. Оболонській районній в місті Києві державній адміністрації, Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту освіти і науки, молоді та спорту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу

Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), комунальному підприємству «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва» за запитами комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» надавати необхідні висновки, погодження та матеріали для підготовки орієнтовних техніко-економічних показників за об'єктом інвестування, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

7. Постійно діючій конкурсній комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва в установленому порядку провести інвестиційний конкурс за умови прийняття Київською міською радою рішення, зазначеного в пункті 4 цього розпорядження.

8. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на першого заступника голови Київської міської державної адміністрації Пліса Г. В.

Голова



В. Кличко



ЗАТВЕРДЖЕНО

Розпорядження виконавчого
органу Київської міської ради
(Київської міської державної
адміністрації)

29.08.2016 № 747

Перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій

Будівництво громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі.

Керівник апарату

В. Бондаренко



Київське
Інвестиційне
Агентство

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО

КИЇВСЬКЕ ІНВЕСТИЦІЙНЕ АГЕНТСТВО

вул. Терещенківська, 11-А, м. Київ, 01004, тел./факс (044) 289-53-51, e-mail: info@investinkyiv.org,

web: www.investinkyiv.org

Код ЄДРПОУ 21655857

08.07.2020 р. № 050/30- 850

Директору департаменту
економіки та інвестицій
Мельник Н.О.

Шановна Наталіє Олегівно!

На виконання розпорядження КМДА від 29.08.2016 № 747 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 у Оболонському районі» КП «Київське інвестиційне агентство» (далі - Агентство) направляє звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості із рецензією всеукраїнської асоціації фахівців оцінки та технічний паспорт об'єкту.

Хочемо зазначити, що зазначеним розпорядженням передбачена підготовка проекту рішення про надання дозволу на знесення об'єкта на вул. Миколи Юнкерова, 71 у Оболонському районі, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Києва та закріплено за КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва».

Враховуючи викладене, просимо Вас розробити проект рішення Київської міської ради «Про вирішення майнових питань пов'язаних із будівництвом громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 у Оболонському районі».

Додаток:

Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості на _ арк. в 1 прим.;

Рецензія на звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості на _ арк. в 1 прим.

Технічний паспорт на _ арк. в 1 прим.

З повагою

В.о. генерального директора

Юлія ТУР

Звіт про оцінку майна

Об'єкт оцінки: Нежитлова будівля загальною площею 731,80 кв.м,
розташована за адресою: м. Київ, вул. Юнкерова, 71

Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство»

Дата оцінки: 01 квітня 2020 року

Київ - 2020

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

ВИСНОВОК про вартість майна

Суб'єкт оціночної діяльності, Приватне підприємство «Саната», що діє на підставі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності від 28.08.2017р. № 833/17 та згідно договору від 12.03.2020р. № 9 з Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство», виконав незалежну оцінку майна, а саме:

нежитлової будівлі загальною площею 731,80 кв.м, що знаходиться за адресою: м. Київ, Оболонський район, вул. Юнкерова, 71, з метою визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.

На базі результатів проведеної оцінки, враховуючи мету оцінки, був сформований висновок про наступне:

Ринкова вартість нежитлової будівлі загальною площею 731,80 кв.м станом на 01.04.2020р. становить, без вартості права користування земельною ділянкою:

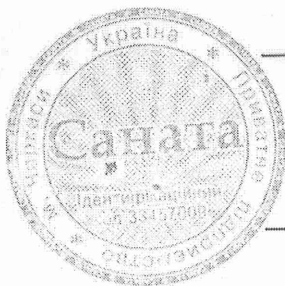
2 001 537,00 грн.

(два мільйони одна тисяча п'ятсот тридцять сім грн. 00 коп.) без ПДВ,

Термін дії звіту про оцінку майна – дев'ять місяців від дати оцінки.

В даному Звіті Оцінювачем використаний витратний підхід, відповідно до Національного стандарту оцінки № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою КМУ від 10.09.2003 № 1440; Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» затвердженого Постановою КМУ від 28.10.2004 № 1442.

Оцінювач



Н.Ю. Садовська Н.Ю. Садовська

Директор
ПП «Саната»

Н.Ю. Садовська Н.Ю. Садовська

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

ЗМІСТ

I. Вступ	4
1.1 Завдання оцінки	4
1.2 База оцінки	5
1.3 Підходи до оцінки	6
2. Загальні положення	6
2.1. Загальні відомості	8
2.2. Вихідні дані	9
3. Загальна характеристика об'єкта оцінки та його місцезнаходження	9
3.1. Ідентифікація об'єкта оцінки	10
3.2. Опис місцезнаходження об'єкта оцінки	11
3.3. Характеристика об'єкта оцінки та його основних конструктивних елементів	12
3.4. Аналіз найбільш ефективного використання	13
3.5. Аналіз ринку нерухомості	14
4. Методологія оцінки	15
4.1. Витратний підхід	18
4.2. Порівняльний підхід	19
4.3. Дохідний підхід	19
4.4. Обґрунтування вибору підходів і методів	20
5. Визначення вартості об'єкта оцінки	20
5.1. Визначення вартості об'єкта оцінки витратним підходом	24
5.2. Розрахунок ставки капіталізації	27
6. Узгодження результатів оцінки	

Додатки:

- Додаток 1. Розпорядження Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.08.2016р. № 747
- Додаток 2. Технічний паспорт будівлі
- Додаток 3. Фотохарактеристики
- Додаток 4. Дані Збірників УПВВ
- Додаток 5. Об'єкти порівняння земельних ділянок
- Додаток 6. Офіційний курс валют
- Додаток 7. Розпорядження Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації від 31.01.2015 № 41
- Додаток 8. Витяг з бази даних міського земельного кадастру

1. Вступ

1.1. Завдання оцінки

Незалежна оцінка проводиться відповідно до розпорядження Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.08.2016р. № 747 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі» (додаток 1). Згідно з цим рішенням, доручено забезпечити проведення Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» спільно з Оболонською районною в місті Києві державною адміністрацією технічної інвентаризації та незалежної оцінки об'єктів на вул. Миколи Юнкерова, 71, які належать до комунальної власності міста Києва.

Відповідно до технічного паспорту нежитлова двоповерхова будівля (додаток 3) не має інженерного обладнання (електрика, водопровід, каналізація, газопровід, опалення).

Об'єкт оцінки складається з:

- нежитлової будівлі з підвалом;
- прибудови;
- двох тамбурів;
- трьох приямків.

Мета оцінки - визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.

Згідно з Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», що затверджений Постановою КМУ від 10.09.2003р. № 1440, вживаються такі поняття вартості:

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 вчерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій;

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);

інвестиційна вартість - вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог та мети інвестування в об'єкт оцінки.

1.2. База оцінки

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості, або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки залежить від мети оцінки, особливостей об'єкта оцінки.

Згідно з п. 18 Національного стандарту № 1, застосування неринкових видів вартості можливе у разі невідповідності умов угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості.

Ринкова вартість активу відображає його найбільш ефективне використання, в результаті якого вартість є максимальною. При цьому таке використання має бути технічно можливим, дозволеним та економічно доцільним.

До неринкових видів вартості належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість та інші види вартості.

Неринкові види вартості як база оцінки визначаються за допомогою методів та оціночних процедур, які ґрунтуються на результатах аналізу корисності або призначення об'єкта оцінки, а також вивчення впливу умов використання або способу відчуження об'єкта оцінки.

Для визначення неринкових видів вартості як бази оцінки використовується інформація про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам, що висуваються для до певного

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

неринкового виду вартості. Неринкові види вартості переважно визначаються на основі інформації щодо угод, які уклалися з умовами та обмеженнями, подібними до мети, з якою проводиться оцінка.

1.3. Підходи до оцінки

Для проведення оцінки майна застосовуються такі основні підходи:
витратний;
дохідний;
порівняльний.

Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу. Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Залишкова вартість заміщення складається з вартості земельних поліпшень (будівель) та вартості земельної ділянки.

Якщо умови угод, щодо майна, для укладання яких проводиться оцінка, відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості, залишкова вартість заміщення (відтворення) може дорівнювати його ринковій вартості.

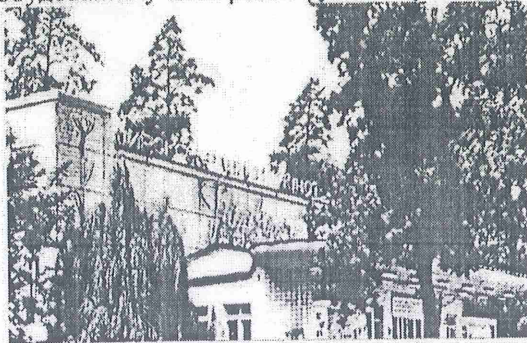
У витратному підході найбільш наглядно реалізується принцип заміщення, який враховує поведінку покупця на ринку, що за придбання майна не сплатить суму, більшу ніж за отримання подібного активу шляхом заміщення або відтворення.

Об'єкт оцінки складається з поліпшень земельної ділянки у вигляді двоповерхової будівлі коишнього кінотеатру «Барвінок» та прав на земельну ділянку площею 2094,44 кв.м. Земельна ділянка розташована на території садибної забудови. В рамках реалізації проекту передбачається списання комунального майна і відшкодування його вартості до бюджету м.Києва. На території прилеглої до громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді передбачена зона відпочинку з зеленими насадженнями. Через ділянку не проходять магістральні мережі, які потребують перенесення.

Правові засади

Оцінка проводиться для відшкодування вартості комунального майна інвестором, що буде залучений до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу (додаток 1). Ця обставина ускладнює аналіз інвестиційної привабливості об'єкта оцінки. Умови інвестиційного конкурсу, що передбачають отримання вигоди та задоволення соціальних потреб територіальної громади міста Києва, визначаються в порядку, затвердженому рішенням Київської міської ради від 24.05.2007р. № 528/1189.

Кінотеатр «Барвінок» був побудований у 1962 році і функціонував до початку 1990 року.



<http://my-obolon.kiev.ua/novosti/na-meste-zabroshennogo-kinoteatra-v-pushhe-vodicze-planiruyut-postroit-obshhestvennyj-kompleks-s-sentrom-dosuga.html>

За таких обставин доцільно застосувати ринкову базу оцінки та витратний підхід.

*Звіт про оцінку нежитлової будівлі загальною площею 731,80 кв.м,
розташованої за адресою: м. Київ, Оболонський район, вул. Юнкерова, 71*

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

2. Загальні положення

2.1. Загальні відомості

Суб'єкт оціночної діяльності:	Приватне підприємство «Саната», сертифікат суб'єкта оціночної діяльності від 28.08.2017р. № 833/17, виданий Фондом державного майна України.
Кваліфікація оцінювача:	Садовська Н.Ю., кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 122 від 12.04.2003 видане Фондом державного майна України та Міжнародним інститутом бізнесу на право виконання робіт з незалежної оцінки об'єктів в матеріальній формі. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 11013-ПК від 13.12.2020-видане ФДМУ та ТОВ «Українська комерційна школа». Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів і № 5139 від 19.01.2007..
Об'єкт незалежної оцінки:	Нежитлова будівля недіючого кінотеатру «Барвінок» загальною площею 731,80 кв.м, що знаходиться за адресою: м. Київ, Оболонський район, вул. Юнкерова, 71.
Правовий статус об'єкта оцінки:	Комунальна власність.
Балансоутримувач:	Комунальне підприємство «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва», інв. № 0101000017
Дата оцінки:	1 квітня 2020р.
Замовник:	Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство».
Мета проведення оцінки:	Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Підстава для проведення оцінки:	Договір від 12.03.2020р. № 9 з Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство»,
Дата завершення складання звіту:	15.04.2020р.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Заява оцінювача

Оцінювач з повною впевненістю і відповідальністю, виходячи зі своїх знань і досвіду запевняє:

- все, що наведене в даному Звіті, є достовірним і компетентним;
- особисто всебічно оглянуто об'єкт оцінки;
- здійснений аналіз та висновки обмежені лише наведеними у Звіті припущеннями і відображають власні думки, аналіз та висновки;
- специфічних поточних чи очікуваних інтересів в оцінюваному об'єкті, заінтересованості в кінцевому результаті оцінки та будь-якого упередження щодо будь-якої заінтересованої сторони не має.

Оцінювач не несе відповідальності за факти не виявлення дефектів і пошкоджень, які неможливо було виявити в ході звичайного обстеження. Оцінювачем не виявлялося, і він не несе відповідальності за можливе подальше виявлення (в тому числі в ґрунті, воді і в повітрі), яких-небудь шкідливих чинників. Вартість об'єкта визначалася виходячи з припущення Оцінювача про відсутність невидимих дефектів і пошкоджень. Стан об'єкта визначався і оцінювався шляхом візуального огляду, вимірів, спостережень, вивчення необхідної технічної документації, планів і специфікацій, а також з урахуванням необхідних консультацій з фахівцями.

Звіт з незалежної оцінки виконаний відповідно до нормативно-правової бази, що регулює оцінку майна.

Оцінювач

Садовська Н.Ю.

Законодавча база:

1. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001 № 2658-III
2. Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений Постановою КМУ № 1440 від 10.09.2003р.
3. Національний стандарт № 2 "Оцінка нерухомого майна", затверджений Постановою КМУ від 28.10.2004р. № 1442;
4. Методика оцінки майна, затверджена Постановою КМУ № 1891 від 10.12.2003р.
5. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою КМУ від 11.10.2002р. № 1531.

Нормативна і методична база:

1. Загальна частина до Збірників укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд.
2. Збірники укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд для переоцінки основних фондів.
3. Стандарт житлово-комунального господарства України житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків Соу ЖКГ 75.11 – 75.11- 35077234. 0015 : 2009.

Використана література:

1. Н.П. Лебідь "Оцінка майна та майнових прав в Україні".
2. О. Драпиковський, І.Іванова "Практикум з оцінки міських земель".
3. Л.Симонова, Я.Маркус "Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости".
4. Джек Фридман, Ніколас Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости".
5. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости".

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

2.2. Вихідні дані:

Розпорядження Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації від 29.08.2016 № 747 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 у Оболонському районі».

Розпорядження Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації від 31.01.2015 № 41 «Про деякі питання комунального майна територіальної громади міста Києва, що віднесені до сфери управління Оболонської районної у місті Києві державної адміністрації».

Технічний паспорт на нежитлову будівлю по вул. Миколи Юнкерова, 71, м. Київ;
Витяг з бази даних міського земельного кадастру станом на 20.10.2016р.

Оцінювач провів огляд об'єкта оцінки (фотохарактеристики – додаток 5), проаналізував інформацію з мережі Internet пропозицій щодо купівлі-продажу земельних ділянок.

2.3. Перелік обмежень і припущень, у межах яких проводилася оцінка.

Суб'єт оціночної діяльності:

- забезпечує конфіденційність інформації, отриманої від Замовника оцінки і всіх висновків, що містяться у даному Звіті;
- проводив оцінку на підставі наданої замовником інформації і не несе відповідальності за її достовірність;
- не має інтересів в оцінюваному об'єкті
- не несе відповідальності за дефекти і несправності оцінюваного об'єкта, які неможливо виявити при візуальному огляді.

Звіт про незалежну оцінку використовується для зазначеної мети.

2.4. Основні поняття і визначення

Нижченаведені поняття, що вживаються у цьому звіті, та визначені національними стандартами, зокрема:

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;

будівлі - земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо;

валовий дохід - сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки;

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

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

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

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

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

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

об'єкти оцінки - майно та майнові права, які підлягають оцінці;

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

подібне майно - майно, що за своїми характеристиками та (або) властивостями подібне до об'єкта оцінки і має таку саму інвестиційну привабливість;

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;

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

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

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

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

чистий операційний дохід - прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після вирахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми (визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами).

3. Загальна характеристика об'єкта оцінки та його місцезрешташування

3.1. Ідентифікація об'єкта оцінки.

Об'єктом оцінки є двоповерхова нежитлова будівля недіючого кінотеатру «Барвінок» загальною площею 731,80 кв.м, що розташована за адресою: м. Київ, Оболонський район, вул. Миколи Юнкерова, 71, і є комунальною власністю.

Оцінювана нежитлова будівля розташована на земельній ділянці площею 2094,44 кв.м, : 257:002, що знаходиться на стадії оформлення прав, Адреса ділянки – м. Київ, вул. Миколи Юнкерова, 71.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

3.3. Характеристика об'єкта оцінки та його основних конструктивних елементів

Об'єкт оцінки нежитлова двоповерхова будівля кінотеатру, що побудована у 1962 році за типовим проектом кінотеатру на 400 місць. З початку 90 років кінотеатр «Барвінок» не працював і на дату оцінки знаходиться у ветхому стані.

Будівля має підвал, прибудову, два тамбура, чотири ганка та три приямка.

Характеристика конструктивних елементів будівлі:

Фундамент – з/б, у підвалі - копка;

Стіни – цегла, у підвалі – з/б;

Покрівля – руберойд;

Перекриття – з/б;

Підлоги – глинобитна, бетон;

Сходи – з/б;

Інженерне обладнання – електрика, водопровід, каналізація, газопровід, опалення – системи пошкоджені.

Група капітальності – I.

Обстеження технічного стану будівлі для отримання якісних та кількісних показників експлуатаційної придатності конструктивної системи, частин конструкцій, систем технічного обладнання спеціалізованими організаціями не проводилася. Візуальним оглядом (фундаментів, стін, перегородок, перекриття, елементів покриття) встановлено, що стан будівлі ветхий..

Визначення середньозваженого фізичного зносу

Величина фізичного зносу визначалася згідно з результатами візуального огляду та рекомендацій Стандарту житлово-комунального господарства України «Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків Соу жкг 75.11-35077234. 0015: 2009.

Питома вага конструктивних елементів будівлі прийнята за Збірником № 26 Укрупнених показників відновної вартості житлових, громадських, комунальних будівель та будівель побутового обслуговування-Розділ VI кінотеатри, таблиця 99 кінотеатри цілогодичної дії-(додаток 6).

Характеристика стану конструктивних елементів будівлі

Таблиця 3.1

Конструктивні елементи	Ознаки фізичного зносу конструктивних елементів та посилання на пункт СОУ ЖКГ
Фундаменти	Прогресуючі наскрізні тріщини у стінах будівлі, руйнування цоколя, розвиток деформації фундаментів (табл. 6.1.5)
Стіни	Часткове руйнування кладки (табл. 6.2.5)
Перекриття	Численні глибокі тріщини в плитах, зміщення плит з площини, помітний прогин плит (табл.6.5.5)
Покрівля	Масове протікання, відшарування покриття відоснови, відсутність частин покриття, решітка зруйнована (табл.6.9.1)
Підлога	Масове руйнування покриття і основи (табл. 6.10.1)
Отвори	Віконні рами розсохлися та розхиталися (табл. 6.11.1), осідання дверних полотен і коробок (табл. 6.11.3)
Оздоблювальні роботи	Шар фарби забруднився (табл. 6.12.3), обриви шпалер у кутках (табл.6.12.4), відпадання окремих плиток
Внутрішні сантехнічні та електротехнічні прилади	Крапельні течі (табл. 7.2 та 7.3), часткове пошкодження ізоляції (табл.7.5)
Сходи	Прогин і часткове руйнування маршів і площадок, тріщини в місцях примикання косоурів до несучих конструкцій, огорожуючі решітки розхитані і місцями відсутні, користування сходами небезпечне (табл. 6.6.3)

Звіт про оцінку нежитлової будівлі загальною площею 731,80 кв.м, розташованої за адресою: м. Київ, Оболонський район, вул. Юнкерова, 71

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Розрахунок фізичного зносу конструкцій об'єкта оцінки

Таблиця 3.2

№ п/п	Елемент	Питома вага, %	Фізичний знос, %	Середньозважений знос, %
1	Фундаменти	5	60	3,0
2	Стіни та перегородки	17	60	10,2
3	Перекрыття	15	60	9,0
4	Покрівля	8	60	4,8
5	Підлога	7	65	4,55
6	Отвори	6	65	3,9
7	Сходи	3	60	1,8
8	Оздоблювальні роботи	9	60	5,4
9	Внутрішні сантехнічні та електротехнічні роботи	22	85	18,7
10	Звукотехнічні та слаботочні та кінопроекційні пристрої	5	90	4,5
Всього		100		65,85
Коефіцієнт фізичного зносу (Кф)			0,66	
Коефіцієнт придатності по фізичному зносу (Кп)			0,34	

3.4. Аналіз найбільш ефективного використання

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними. Поняття найкращого та оптимального використання передбачає одночасно з вигодою для власника об'єкта оцінки особливу громадську користь.

На функціональне використання будівель впливають різні фактори серед яких можна виділити фактори місця розташування, конструктивні особливості, фактори фізичного стану об'єкта, наявність земельної ділянки.

Аналіз найбільш ефективного використання здійснюється з урахуванням наступних критеріїв:

Законодавча дозволеність. Об'єктом оцінки є нежитлова будівля (недіючого кінотеатру) за адресою: м. Київ, Оболонський район, вул. Миколи Юнкерова, 71.

Відповідно до розпорядження Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.08.2016р. № 747 «Про питання проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі» (додаток 1), передбачене проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу, проведення незалежної оцінки зазначеного об'єкта, розробку техніко-економічних показників об'єкту інвестування, підготувати проект рішення про надання дозволу на знесення будівлі, яка належить до комунальної власності.

Права на земельну ділянку, на якій розміщений об'єкт оцінки, знаходяться на стадії оформлення. Будівля кінотеатру має відповідати вимогам ДБН В.2.2-16:2019 Культурно-видовищні та дозвілліві заклади

Технічна можливість. За візуальним оглядом оцінювача, будівля об'єкта оцінки знаходиться у ветхому стані, проріхи у даху, підлога, отвори зруйновані, пошкоджені інженерні мережі..

Експертиза щодо аварійного стану несучих конструкцій в даній будівлі не проводилася.

Економічна доцільність. Об'єкт оцінки розташований у периферійній зоні міста, в місцевості Пуща-Водиця — кліматичному курорті у північно-західній частині Києва, в межах Оболонського

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

району, переважно у соснових лісах (приблизно 70 %). Назву місцевість отримала від слова «пуща», тобто густий, непрохідний ліс, і невеличкої річки Водиці, яка вже не існує.

Висновок. На підставі аналізу технічних можливостей, законодавчої дозволеності та економічної доцільності, недоцільності проведення капітального ремонту, пов'язаного з аварійним станом несучих конструкцій, найбільш ефективним використанням будівлі об'єкта оцінки є її знесення, з подальшим будівництвом нового комплексу.

3.5. Аналіз ринку нерухомості

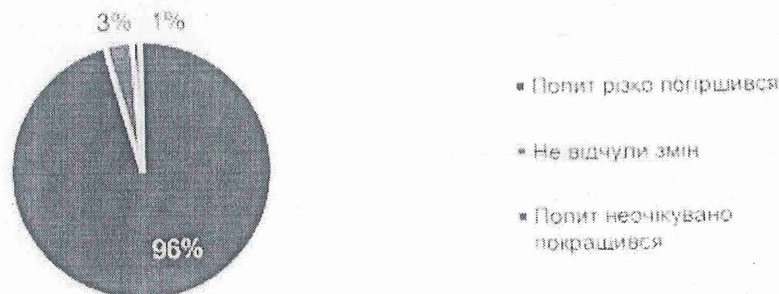
З початку карантину забудовники Києва продовжують активно зводити половину будинків в столиці, решта призупинили роботу частково або повністю припинили будівництво. Відділи продажів новобудов перейшли на дистанційну комунікацію з покупцями і навіть пропонують знижки при покупці квартир онлайн. Оскільки нерухомість є консервативною інвестицією, що не дозволяє, швидко заробити і може дати значні доходи не раніше 5 років, більшу доходність дають гривневі депозити, тому вкладення у нерухомість можуть зацікавити покупців, що мають збереження готівкою, депозит у банку і вільні гроші.

За інформацією АН «Благовіст», покупці продовжують цікавитися і купувати дорогу нерухомість, а ринок оренди поки «затих».

Глобальних змін не відбулося, проте є тенденції, які спостерігалися під час початку кризи в 2008 році. Так, наприклад, в зв'язку з тим, що більшість людей знаходиться на карантині і призупинили професійну діяльність, вони ініціюють зниження орендних ставок. Також збільшиться відсоток людей, які можуть з'їхати з орендованих квартир і, відповідно, пропозиція на ринку може збільшитися.

На ринку готельної нерухомості очікується різке падіння попиту на номери будь-якої цінової категорії. За даними CBRE, дохід готелів може знизитися на 37% в 2020 році. Найбільше втратять готелі у 2 кварталі 2020 року. Доходи можуть впасти на 60%.

Вплив коронавірусу на бізнес, починаючи з 13 березня 2020 року



На ринку складської нерухомості орендарі поки не прийматимуть рішень про оренду приміщень. Через високий попит, орендні ставки не зміняться.

У довгостроковій перспективі складська нерухомість, ймовірно, буде демонструвати позитивну динаміку. Цьому можуть сприяти більш безпечні ланцюги поставок і потреба в збільшенні продовольчих запасів, зростання сектора e-commerce, оскільки люди купують більше в форматі

онлайн і подальше збільшення попиту на формат last mile storage і холодні склади, де пропозиція залишається обмеженою.

Нові угоди щодо офісної нерухомості майже не проводяться. У той же час в короткостроковій перспективі орендарі що є не активними, займуть позицію вичікування.

Оскільки в багатьох країнах влада запроваджує фіскальну і монетарну підтримку і криза не є банківською або фінансовою, а також, з огляду на досвід швидкого відновлення економіки Китаю - є всі передумови для оптимістичного прогнозу швидшого повернення до докризового рівня, ніж в попередні періоди (глобальна фінансова криза 2007-2008 р.р.).

На сьогодні будівництво нових об'єктів комерційної нерухомості нерентабельно, за виключенням вводу в експлуатацію об'єктів на завершальній стадії реалізації великого обсягу вже інвестованих коштів. Таким чином, діяльність компаній, буде зосереджена на вже існуючих активах, що може привести до збільшення кількості угод. Тенденція уходу з ринку іноземного капіталу на менш ризиковані ринки пов'язана з з макроекономічною нестабільністю у країні.

4. Методологія оцінки

Незалежна оцінка об'єкта передбачає визначення максимально наближеної його ринкової вартості (*market value*), тобто вірогідної ринкової вартості. В наш час незалежна оцінка вартості нерухомості полягає у тому, щоб в умовах становлення ринку нерухомості на кривій залежності попиту від пропозиції знайти оптимальне значення вартості та рекомендувати його як найбільш вірогідну продажну ціну.

Оцінка вартості об'єкта проводиться виходячи з його місцезнаходження, корисності, фізичного стану, попиту, пропозиції та реального рівня цін на нерухомість, права передачі майна, перспективи отримання прибутку від використання об'єкту та ряду інших факторів, що впливають на ринкову вартість об'єкта оцінки.

Згідно з Національним стандартом № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, основними підходами, які застосовуються для незалежної оцінки об'єкта є:

- витратний (*cost method*);
- порівняльний (*direct sales comparision method*);
- дохідний (*income method*).

Надання переваг тому чи іншому методу оцінки при остаточному розрахунку вартості об'єкта оцінки визначається фактичними обставинами, конкретикою ринкового середовища та місця об'єкта в ньому.

Розглянемо вище перелічені методичні підходи незалежної оцінки.

4.1. Витратний підхід.

Даний підхід оснований на тому, що незалежна оцінка об'єкта здійснюється на підставі розрахунку поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу (знецінення).

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

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

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). Даний метод реалізується шляхом розрахунку вартості будівництва через порівняння одиниці (1 куб.м; 1 кв.м) подібного об'єкту. Вартість одиниці може бути скоректована при наявності розбіжності у характеристиках порівнювальних об'єктів.

Для розрахунку вартості заміщення оцінюваного об'єкта вартість одиниці порівняння помножується на кількість одиниць порівняння (площа, об'єм). Для визначення розміру витрат на спорудження об'єкта використовуються нормативні та довідкові матеріали (збірники УПВВ).

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Метод відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вираховуванням сумарного зносу (знецінювання). Метод заснований на детальному кількісному та вартісному розрахунку витрат на будівництво будівлі, включаючи витрати на монтаж на підставі кошторису відтворення оцінюваного об'єкту. Цей метод застосовується при оцінці конструктивно та функціонально нетипових об'єктів, об'єктів незавершеного будівництва, які можуть бути завершені.

Базою для порівняння є вартість порівняльної одиниці близького за характеристиками об'єкта, тому розрахована за методом порівняльної одиниці вартість об'єкта оцінки буде вартість заміщення.

Загальна послідовність оціночних процедур під час проведення незалежної оцінки:

1. Визначення вартості відтворення або заміщення земельних поліпшень;
2. Визначення величини зносу (знецінення) земельних поліпшень.
3. Визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).

Оцінка фізичного стану об'єкта проводиться шляхом візуального обстеження та натуральних обмірів окремих конструкцій і конструктивних елементів з урахуванням характеристики фізичного стану об'єкту оцінки розраховується його фізичний знос.

Фізичний знос об'єкту – знос зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.

Фізичний знос об'єкту проявляється в утраті конструктивними елементами будівель та споруд первісних технічних та експлуатаційних властивостей, що призводить до втрати їх споживчої якості.

Згідно з Національним стандартом № 2 "Оцінка нерухомого майна», фізичний знос будівель, споруд та приміщень розраховується за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану об'єкта оцінки в цілому на дату оцінки.

Конкретна величина фізичного зносу конструктивних елементів у межах нормативного інтервалу визначається з дотриманням таких вимог:

- за наявності в конструктивному елементі всіх ознак фізичного зносу приймаються його максимальні значення;

- за наявності в конструктивному елементі тільки однієї ознаки фізичного зносу приймаються його мінімальні значення;

- за наявності декількох ознак фізичного зносу конструктивного елемента його величина визначається шляхом інтерполяції ознак залежно від характеру виявлених руйнувань.

Для елементів будівлі, що мають на окремих ділянках різну ступінь зносу або складаються з декількох частин, величина фізичного зносу визначається за формулою:

$$Z_{фз} = \frac{\sum_{i=1}^n (Z_{фi} \times P_i)}{P_e}, \quad (1)$$

- де: $Z_{фз}$ - величина фізичного зносу елемента будівлі, %;
 $Z_{фi}$ - величина фізичного зносу окремої ділянки (частини) елемента, %;
 P_i - розмір (питома вага, вартість) цієї ділянки (частини) елемента, м, кв. м, куб. м, %;
 P_e - розмір (вартість усього елемента), м, кв. м, грн., %;
 n - кількість ділянок (частин), на які поділено елемент.

Розмір окремих ділянок (частин) елемента визначають за допомогою замірів або за кошторисною вартістю.

Величина фізичного зносу будівлі в цілому ($Z_{фз}$) визначається за формулою:

$$Z_{фз} = \frac{\sum_{i=1}^n (Z_{фе} \times e_i)}{100}, \quad (2)$$

- де: $Z_{фе}$ - фізичний знос окремого елемента будівлі, %;
 e_i - питома вага елементів у відновній вартості будівлі, %;
 n - кількість окремих елементів у будівлі.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Питома вага елементів у відновній вартості будівлі визначається згідно з укрупненими показниками відновної вартості будівель різного призначення, затвердженими в установленому порядку, а для елементів, що не мають затверджених показників – за кошторисною вартістю.

Числові значення величин фізичного зносу елементів, їх частин та будівлі в цілому округлюється до цілого числа.

На основі фізичного зносу об'єкта оцінки визначається коефіцієнт його фізичної придатності (Кфп), який розраховується за формулою:

$$Кфп = 1 - Зфз / 100, \quad (3)$$

де: Зфз - фізичний знос об'єкта оцінки, %.

Узагальнена оцінка фізичного зносу будівель може бути визначена на підставі таблиці, наведеною у Стандарт житлово-комунального господарства України житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будинків Соу ЖКГ 75.11 – 75.11- 35077234. 0015 : 2009.

Приблизна шкала оцінки зносу елементів будинку

Таблиця 4.1.

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

При визначенні ринкової вартості об'єкта оцінки поряд з фізичним зносом може враховуватися його *функціональний знос*.

Функціональний знос зумовлений частковою або повною втратою первісних та функціональних (споживчих) характеристик об'єкту оцінки.

Величина функціонального зносу розраховується виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначатися шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом урахування функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, наявних у об'єкта оцінки.

Економічний знос – зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

Величина економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень, прогнозованої завантаженості за умови найбільш ефективного використання за його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цін пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але є подібним за іншими суттєвими ознаками.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначається як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що наявні в об'єкті оцінки або методом строку життя.

Метод строку життя базується на розрахунку відношення:

$$З = \frac{ФВ}{ФВ + ЗСЕЖ}, \text{ де:}$$

З – сукупний знос;

ФВ – фактичний вік земельних поліпшень;

ЗСЕЖ – залишковий строк економічного життя.

Строк економічного життя – період, протягом якого дохід, що отримується, або передбачається отримати від об'єкта, перевищує операційні витрати, пов'язані з отриманням цього доходу. Строк економічного життя відображає строк, протягом якого витрати на підтримання об'єкта оцінки у придатному для експлуатації стані є такими, що окупуються.

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 економічно доцільне.

Оцінка права користування земельною ділянкою

Відповідно до Національного стандарту №1, нерухомість – земельна ділянка без поліпшень або з земельна ділянка з поліпшеннями, які нерозривно пов'язані з нею, будівлі, споруди, їхні частини, а також інше майно, що у відповідності з законодавством відноситься до нерухомості. Залишкова вартість заміщення (відтворення), що визначається в межах витратного методичного підходу, включає витрати на заміщення (відтворення) об'єкта оцінки з урахуванням всіх видів зносу і вартість земельної ділянки або прав, пов'язаних з ним.

Оцінка права користування земельною ділянкою дозволяє врахувати в межах витратного підходу фактор місцезонашування об'єкта оцінки.

Оцінка права використання земельною ділянкою проводиться згідно з Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженою Постановою КМУ від 11.10.2002 № 1531; Порядком проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого Державним комітетом України по земельним ресурсам, від 09.01.2003 №2 та Інструктивним листом Фонду державного майна України від 23.01.2004 № 10-36835 «Роз'яснення деяких положень Методики оцінки майна, затвердженої Постановою КМУ від 10.12.2003 № 1891» зі змінами (лист ФДМУ від 25.10.2011 № 10-36-14537).

4.2. Порівняльний підхід

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність процедур:

збирання та проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;

вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;

зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;

визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;

узгодження отриманих результатів розрахунку.

Порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Даний підхід базується на аналізі цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки і може мати застосування в умовах добре сформованого ринку нерухомості.

Для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким умовам:

- умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладання таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для ринкової вартості;
- продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;
- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, що відбулися, можуть бути враховані.

Підхід має наступні особливості:

- вимагає достатньої кількості статистичних даних про ринок нерухомості;
- потребує аналізу додаткових факторів, таких як: стан попиту та пропозиції, особливості місце розташування об'єкта оцінки та інженерної інфраструктури, інфляційні процеси в економіці, законодавча база та інші;
- труднощі застосування підходу в умовах несформованого ринку нерухомості.

Процедура застосування порівняльного підходу передбачає наступну послідовність оціночних процедур:

- збирання і проведення аналізу інформації про продаж або пропонування подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння;
 - вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації;
 - зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням ціни продажу або ціни пропонування об'єктів порівняння;
 - визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величини коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння;
 - узгодження отриманих результатів розрахунку.
- Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється: за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються; на основі визначення середньозваженої вартості; за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань; на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірна.

Основними елементами порівняння нерухомого майна є:

1. права власності на об'єкт;
2. Умови розрахунку при придбанні нерухомості (власні кошти, іпотечний кредит, розстрочка);
3. Умови продажу (вільний або примусовий продаж);
4. Місцерозташування
5. Фізичні характеристики;
6. Економічні характеристики (умови використання дохідної нерухомості)
7. Наявність обладнання

Коригування для об'єктів порівняння здійснюється з метою надбання ними найбільшої подібності до об'єкта оцінки, при цьому враховується реакція ринку на розбіжності. Коригування проводиться в процентному або грошовому відношенні.

4.3. Дохідний підхід

При застосуванні дохідного підходу валовий дохід, що очікується отримати від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, може розраховуватися виходячи з припущення про надання об'єкта оцінки в оренду або інформації про інше використання подібного нерухомого майна. На

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

підставі цього припущення прогнозування валового доходу здійснюється з урахуванням необхідної інформації щодо ринку подібного нерухомого майна.

Під час проведення оцінки ураховуються типові умови договорів оренди подібного нерухомого майна. При цьому проводиться відповідне коригування під час прогнозування розміру орендної плати з метою приведення їх у відповідність з типовими умовами ринку оренди нерухомого майна. Застосування цього підходу дозволяє визначити поточну вартість об'єкта нерухомості шляхом перетворення очікуваного доходу від володіння об'єктом. Вона розраховується шляхом дисконтування прогнозованих доходів із застосуванням ставки дисконту.

Дохідний підхід реалізується прямою капіталізацією доходу за рік або дисконтуванням грошових потоків за кілька років.

Метод прямої капіталізації відображає зв'язок між доходом за рік і коефіцієнтом капіталізації.

Вартість об'єкту за дохідним підходом визначається шляхом прямої капіталізації річного доходу від використання цього об'єкту за формулою:

$$C = D / R, \quad (13)$$

де: D – чистий операційний дохід;

R – ставка капіталізації

Вартість об'єкту за дохідним підходом може визначатися також методом дисконтування грошових потоків, що заснований на перетворенні майбутніх грошових потоків у поточну вартість об'єкту. При нестабільній інфляції, системи оподаткування, прогнозування майбутніх доходів здійснити важко.

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки дохідним підходом проводиться у такій послідовності:

1. Визначення потенційного валового доходу, що може принести володіння об'єктом;
2. визначення дійсного валового доходу, тобто доходу, скоригованого на неповну зайнятість орендних площ, затримкою орендної плати та інше;
3. визначення чистого операційного доходу шляхом вирахування витрат на утримання об'єкта
4. розрахунок коефіцієнта капіталізації з урахуванням факторів, що впливають на вартість даного виду нерухомості (методи розрахунку ставки капіталізації – метод екстракції, метод кумулятивної побудови та інші).

4.4. Обґрунтування вибору підходів і методів

Вибір підходів, що використовуються під час оцінки обумовлений метою оцінки, базою оцінки та характеристиками об'єкта оцінки.

При застосуванні порівняльного підходу, ринкова вартість об'єкта оцінки визначається шляхом порівняння цін продажу або пропозицій подібних об'єктів. Відмінності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння враховуються шляхом застосування коефіцієнтів, що характеризують зв'язок між ціною та привабливістю об'єкта для інвесторів.

Оскільки об'єкт оцінки є будівля кінотеатру, що тривалий час не експлуатуються, знайти пропозиції подібних об'єктів, виявилось неможливим, тому порівняльний підхід для визначення ринкової вартості не може бути застосований.

Фізичний стан нерухомості, що оцінюється, не дозволяють визначити доходи від передачі її в оренду, таким чином застосування дохідного підходу не виявляється можливим.

Витратний підхід застосовується для оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого обмежений. Даний підхід ґрунтується на припущенні, що інвестор не заплатити за нерухомість більшу суму, ніж та, яку він повинен заплатити за одержання земельної ділянки під забудову і зведення подібної нерухомості в доступний для прогнозування період. Розрахунки за витратним підходом проводяться на підставі нормативних документів і можуть бути достатньо обґрунтованими.

Таким чином, аналізуючи вихідні дані, наявні інформаційні джерела, оцінювач прийшов до висновку, що вартість об'єкта оцінки буде визначена із застосуванням витратного підходу.

Процедура оцінки здійснювалася в такі етапи:

*Звіт про оцінку нежитлової будівлі загальною площею 731,80 кв.м,
розташованої за адресою: м. Київ, Оболонський район, вул. Юнкерова, 71*

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Підготовчий етап:

Ознайомлення з об'єктом оцінки та умовами договору на проведення оцінки;

Визначення бази оцінки;

Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень і допущень, які можуть вплинути на проведення оцінки і використання її результатів;

Вибір необхідних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки, обраній базі для їх застосування;

Узгодження результатів оцінки;

Складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки.

5. Визначення вартості об'єкта оцінки

5.1. Визначення вартості об'єкта оцінки витратним підходом

Для визначення вартості нежитлової будівлі колишнього кінотеатру витратним підходом застосований метод заміщення, за яким вартість об'єкта оцінки розраховується виходячи з вартості спорудження одиниці будівельного аналогу.

Вартість одиничного показника (1 куб. м) для будівлі, що оцінюється, прийнята за Збірником 26 Розділ VI - кінотеатри цілорічної дії із залом на 400 місць Укрупнених показників відновної вартості будівель та споруд для переоцінки основних засобів, таблиця 99 - 31,8 руб. При відсутності котельної відновна вартість 1 куб.м будівлі зменшується на 6,8 руб.

Коефіцієнт подорожчання кошторисної вартості будівництва ($K_{п}$) на дату оцінки, становить, при:

Таблиця 5.1.

$K_{п1} = 1,18$	Усереднений коефіцієнт подорожчання кошторисної вартості для кінематографії в цінах 1984 р. по відношенню до цін 1969 р. враховуючи територіальний коефіцієнт (Постанова Держбуду № 94 від 11.05.1983р.) і для Києва – 1,18 ($1,15 \times 1,03 = 1,18$);
$K_{п2} = 51,46$	Згідно з даними Мінрегіону України станом на 01.10.2018р. (лист №7/15.3/10900-18 від 17.10.2018р.);
$K_{п3} = 1,09$	Індекс інфляції за жовтень 2018р. – березень 2020р.

$$K_{п} = 1,18 \times 51,46 \times 1,09 = 66,19$$

Будівельний об'єм будівлі з прибудовою згідно з даними техпаспорту дорівнює:

$$V = 4681 \text{ куб.м}$$

Вартість заміщення будівлі без урахування вартості прав використання земельної ділянки:

$$B_{в} = (31,8 - 6,8) \times 0,76 \times 66,19 \times 4681 = 5\,886\,872,41 \text{ грн.}$$

Оскільки в будівлі кінотеатру відсутні електротехнічні, сантехнічні, звукотехнічні, механічні та кінопроекційні пристрої, питома вага яких становить 24% за даними вищезазначеного Збірника УПВВ, проведено коригування відновної вартості.

Визначення фізичного зносу виконано відповідно до Стандарту Житлово-комунального господарства України, прийнятого наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 № 21 та обстеження технічного стану будівлі (додаток 2).

Визначення всіх видів зносу

За результатами візуального огляду будівлі об'єкта оцінки, виявлено, що вона знаходиться у ветхому стані. Розрахунок фізичного зносу окремих конструктивних елементів наведено у розділі Значення коефіцієнта придатності, що враховує фізичний знос об'єкта становить – 0,2. Визначення функціонального зносу.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Функціональний знос – знос, обумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних характеристик об'єкта оцінки. Функціональний знос може розраховуватися:

- виходячи з явних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо подібного майна на ринку;
- шляхом розрахунку необхідних витрат для усунення ознак функціонального зносу
- визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість подібного функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу.

За наведеними оціночними процедурами ознак функціонального зносу не встановлено.

Визначення економічного (зовнішнього) зносу.

Економічний (зовнішній) знос – знос, обумовлений впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на вартість об'єкта оцінки.

Визначення економічного зносу здійснюється шляхом:

- порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання подібного майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- порівняння прогнозованого завантаження об'єкта за умови найбільш ефективного використання із проектною потужністю;
- порівняння цін продажу (пропозицій) подібного майна, що містить ознаки зовнішнього зносу з цінами продажу (пропозицій) подібного майна, що не містить ознак такого зносу, але є подібним по іншим істотним ознакам.

В результаті проведення наведених оціночних процедур, ознак зовнішнього зносу не встановлено.

Визначення права користування земельною ділянкою

Оцінка права користування земельною ділянкою здійснюється відповідно до Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої Постановою КМУ від 11.10.2002 № 1531 (далі – Методика) та Інструктивного листа ФДМУ від 23.01.2004 № 10-36-835 (зі змінами згідно з листом ФДМУ від 25.10.2010 № 10-36-14357). Оцінка права оренди земельної ділянки або користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) ґрунтується на визначенні ринкової вартості земельної ділянки із застосуванням таких методичних підходів: зіставлення цін продажу, капіталізація додаткового доходу орендаря або користувача.

За методичним підходом, що базується на капіталізації доходу, вартість права користування земельною ділянкою визначається як поточна вартість майбутнього додаткового доходу, за формулою:

$$Цнк = \sum_{i=1}^t \frac{Дд_i}{(1 + Ск)^i}$$

де:

$Цнк$ – вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямої капіталізації (у гривнях);

$Дд_i$ – додатковий дохід за i -й рік (у гривнях);

$Ск$ – ставка капіталізації для землі;

t – період (у роках), який враховується при непрямої капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Процедура оцінки вартості права користування земельною ділянкою (права оренди земельної ділянки) передбачає процедуру аналізу ринку прав оренди подібних ділянок. У разі відсутності ринку прав оренди, проводиться аналіз ринку продажу земельних ділянок.

Якщо є ринкова інформація про продаж подібних земельних ділянок, чистий операційний, або рентний дохід від здачі в оренду земельної ділянки, визначається за формулою:

$$ЧОДз = Цз \times Ск,$$

де: ЧОДз – чистий операційний або рентний дохід від здачі в оренду земельної ділянки;

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Цз – узагальнене значення ціни продажу подібних земельних ділянок;

Ск – ставка капіталізації для землі.

У разі відсутності інформації про доходи від подібних земельних ділянок, для визначення чистого операційного доходу, згідно з пунктами 40 та 41 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбаченого використання та дисконтованими витратами, пов'язаними з змінами характеру використання.

Земельний податок (за 2019 рік) у 2020 році мають сплачувати власники земельних ділянок (паїв) та постійні землекористувачі – фізичні та юридичні особи (ст. 14.1.72 Податкового кодексу України, ст. 269.1 ПКУ). Об'єктами оподаткування земельним податком є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні та земельні частки (паї), які перебувають у власності. Докладніше: https://kodeksy.com.ua/podatkovij_kodeks_ukraini/statja-270.htm

Ставка податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження), встановлюється у розмірі не більше 3 відсотків від їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування — не більше 1 відсотка від їх нормативної грошової оцінки.

Додатковий дохід від земельної ділянки розраховується як різниця між чистим операційним доходом від земельної ділянки та розміром річного податку на землю. Приймаємо ставку податку у розмірі 1%.

Період прогнозування додаткового доходу встановлюється від дати оцінки до дати закінчення періоду дії укладеного договору оренди. У разі відсутності такого договору, період прогнозування становить 50 років.

Проаналізував інформацію про подібні земельні ділянки. Оцінювач вибрав об'єкти порівняння в Шевченківському районі міста Києва (додаток 5).

Курс НБУ на дату оцінки 01.04.2020р. становить 1 долар США = 27,6289 грн.

Коригуючі коефіцієнти:

Знижка на торг – за інформацією агентств нерухомості, кількість реально укладених угод є дуже малою, падіння вартості пропозиції в межах 5-20%. Беручи до уваги показники ринку нерухомості, оцінювачем прийнята знижка 10%.

Коригування на розмір площі. Залежність вартості земельної ділянки від її площі є обернено пропорційною.

Коригування на місцезорозташування – враховує віддаленість від центру, забезпеченість громадським транспортом, розвиток інфраструктури.

Коригування на наявність інженерних комунікацій – враховує наявність інженерних комунікацій, що примикають до земельної ділянки, їх технічний стан.

Коригування на фізичні характеристики. Найбільш привабливі для інвесторів прямокутні земельні ділянки, на рівній місцевості.

Коригування на умови продажу. Для земельних ділянок, що продаються у терміновому порядку, часова експозиція є недостатньою, тому ціна продажу може бути меншою за ринкову.

Коригування на обмеження щодо використання земельних ділянок настає у зв'язку з виділенням на даних земельних ділянках охоронних зон, зон санітарної охорони, зон особливого режиму використання земель, санітарно-захисних зон тощо.

Площа земельної ділянки, на якій розташована будівля, що оцінюються, дорівнює 2094,44 кв.м (додаток 8)

Курс на 01.04.2020р. 1 дол. США = 27,6289

Таблиця 5.2.

Показники порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння №1 (Додаток 5)	Об'єкт порівняння №2 (Додаток 5)	Об'єкт порівняння №3 (Додаток 5)	Об'єкт порівняння №4 (Додаток 5)	Об'єкт порівняння №5 (Додаток 5)
Площа, сотки	20,94	23,65	10,00	10,00	20,00	10,00
Ціна продажу, дол. США		283 000,00	180 000,00	99 000,00	200 000,00	75 000,00

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Ціна продажу 1 сотки, дол. США		12 011,88	18 000,00	9 900,00	10 000,00	7 500,00
Умови продажу	Типові	типові	типові	типові	типові	типові
Коригування		0%	0%	0%	0%	0%
Відкоригована ціна, дол. США		12 011,88	18 000,00	9 900,00	10 000,00	7 500,00
Місцерозташування	Оболонський р-н, м. Києва, вул. Юнкерова, 71	Оболонський р-н м. Києва, 14 лінія Пуща-Водиця	Оболонський р-н, м. Києва, 6 лінія Пуща-Водиця	Оболонський р-н, м. Києва, вул. Юнкерова	Оболонський р-н, м. Києва, вул. Селянська Пуща-Водиця	Оболонський р-н, м. Києва, вул. Петровського Пуща-Водиця
Коригування		0%	0%	0%	0%	0%
Відкоригована ціна, дол. США		12 011,88	18 000,00	9 900,00	10 000,00	7 500,00
Цільове призначення	Землі житлової і громадської забудови	подібне	подібне	подібне	подібне	подібне
Коригування		0%	0%	0%	0%	0%
Відкоригована ціна, дол. США		12 011,88	18 000,00	9 900,00	10 000,00	7 500,00
Знижка на торг		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Відкоригована ціна, грн.		10 810,62	16 200,00	8 910,00	9 000,00	6 750,00
Фізичні характеристики	рівна місцевість. прямокутна	подібне	подібне	подібне	подібне	подібне
Коригування		0%	0%	0%	0%	0%
Відкоригована ціна, дол. США		10 810,62	16 200,00	8 910,00	9 000,00	6 750,00
Прилягання до вулиці з інженерними мережами	так	так	так	так	так	так
Коригування		0%	0%	0%	0%	0%
Відкоригована ціна, дол. США		18 810,00	16 200,00	8 910,00	9 000,00	6 750,00
Коригування на площу		0%	-5%	-5%	0%	0%
Відкоригована ціна, дол. США		10 810,00	15 390,00	8 464,5	9 000,00	6 750,00
Медіанне значення дол США/сотка		9 000,00				
Медіанне значення грн./сотка		248 670				

З урахуванням вищенаведеного, можливо припустити, що ринкова вартість 1 сотки земельної ділянки, яка знаходиться у приватній власності, визначена методом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, становитиме середнє значення ранжованого ряду значень (без урахування найбільшого та найменшого), тобто 9000,0 дол. США або 248 670,00 грн./сотка. З розрахунку на загальну площу 20,94 сотки, ринкова вартість земельної ділянки становить:

$$B = 248\,670 \times 20,94 = 5\,207\,149,80 \text{ грн. без урахування ПДВ.}$$

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

5.2. Розрахунок ставки капіталізації.

В якості безризикової ставки прийнята процентна ставка в доларах США за депозитними валютними вкладками для юридичних осіб в найбільш надійних комерційних банках.

Визначення величин компенсації ризиків

Сумарна компенсація за ризик розраховується як сума таких складових:

- компенсація необхідності інвестиційного менеджменту. Вкладення капіталу в нерухомість є більш ризикованим, бо вимагає додаткових зусиль власника (вибір варіанта фінансування, відстеження ринку, ухвалення рішення про продаж чи утримання об'єкта нерухомості, робота з податковими органами і т.п.), що повинно компенсуватися шляхом включення в базову ставку компенсації інвестиційного менеджменту (необхідності в компетентному керуванні інвестиціями). Оскільки ринок нерухомості в Києві розвинений, оцінювачем прийняте значення компенсації за п'ятибальною шкалою – 3%.
- компенсація розходжень у ліквідності вкладень. Об'єкти нерухомості і створений на їх бізнес на відміну від банківських вкладів не можуть бути терміново звернені в гроші без істотних витрат й у короткі терміни. Цей фактор враховується ставкою компенсації за низьку ліквідність об'єктів нерухомості порівняно з банківськими депозитами- 3%

Інфляція в 2020 році зросте з 4,1% до 4,8%, а темпи зростання реального ВВП України – з 3,3% до 3,5%. Про це йдеться в останньому щоквартальному Інфляційному звіті НБУ <https://finclub.net/ua/news/nbu-perehlianuv-makroekonomichniy-prohnoz-ukrainy-na-2020-rik.html>.

Через пандемію коронавірусу Кабінет міністрів України двічі переглянув макроекономічний прогноз на 2020 рік, причому щоразу сценарій погіршувався. «Можливо, не всіма цифрами ми задоволені, але вже в другому півріччі очікуємо поліпшення економічної ситуації», – підкреслив прем'єр Денис Шмигаль. «Слово і діло» порівняло нові цифри із затвердженими в жовтні 2019-го.



<https://www.slovoidilo.ua/2020/04/06/infografika/ekonomika/yak-zminyvsya-makroekonomichniy-prohnoz-kabminu-2020-rik>

Звіт про оцінку нежитлової будівлі загальною площею 731,80 кв.м, розташованої за адресою: м. Київ, Оболонський район, вул. Юнкерова, 71

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Розрахунок ставки капіталізації

Таблиця 5.3.

№ з/п	Компоненти ставки капіталізації	Показники
1	Безризикова процентна ставка	13
2	Компенсація ризику від необхідності інвестиційного менеджменту	3
3	Компенсація на ліквідність	3
4	Інфляційні очікування	-7
	Всього	12

The screenshot shows a search results page for deposits in Ukrainian banks. The search criteria are: 9 500 000 грн, 1 рік, and 3 бонусом до депозиту. The results are as follows:

Банк	Ставка	Сума
TAC	13.25%	1 013 294 грн
IdeaBank	13%	994 175 грн
Альфа-Банк	12.5%	1 012 652 грн

У квітні 2020 року за даними на сайті */minfin.com.ua/* найбільш поширений відсоток прийняті за умовами розміщення 9 500 000 грн. строком на 12 місяців становить 13%.

Розрахунок чистого операційного доходу (ЧОД)

Чистий операційний дохід розраховується за формулою:

$$\text{ЧОД} = 3 \times \text{Ск, де:}$$

ЧОД – чистий операційний дохід від земельної ділянки;

3 – вартість земельної ділянки при повному праві власності. Приймається за результатами застосування методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок з використанням методу попарного порівняння;

*Звіт про оцінку нежитлової будівлі загальною площею 731,80 кв.м.
розташованої за адресою: м. Київ, Оболонський район, вул. Юнкерова, 71*

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Ск – ставка капіталізації для земельної ділянки об'єкта оцінки при повному праві власності.
Чистий операційний дохід від земельної ділянки :

$$\text{ЧОД} = 5\,207\,149,80 \times 0,12 = 624\,857,98 \text{ грн.}$$

Додатковий дохід від земельної ділянки розраховується як різниця між чистим операційним доходом від земельної ділянки та розміром річного податку на землю. Відповідно до ст 269 Податкового кодексу України, приймаємо ставку земельного податку у розмірі 1%.

Оскільки Замовником не була надана інформація щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки, на якій розташований об'єкт оцінки, оціновачем прийняте припущення, що нормативна оцінка земельної ділянки співставна з її ринковою вартістю.

Розмір річного податку на землю (1%) становить:

$$624\,857,98 \times 0,01 = 6\,248,58 \text{ грн.}$$

Додатковий дохід:

$$\text{Дд} = \text{ЧОДзд} - \text{РП}$$

Для земельної ділянки, на якій розташований об'єкт оцінки, додатковий дохід становить :

$$\text{Дд} = 624\,857,98 - 6\,248,58 = 618\,609,40 \text{ грн. з округленням}$$

Вартість права користування земельною ділянкою площею 19,91 сотки за період у 50 років становить:

$$\text{Цнк1} = \sum_{i=1}^{50} \frac{618609}{(1+0,12)^i} = 5137238 \text{ грн.}$$

Розрахунок залишкової вартості заміщення.

Таблиця 5.5.

Об'єкт нерухомості	Вартість заміщення, грн.	Кп	Кф	Кз	Залишкова вартість заміщення, грн.
Нежитлова будівля загальною площею 731,8 кв.м	5 886 872,41	0,34	1,00	1,00	2 001 536,61

Таким чином, вартість об'єкта оцінки, отримана з застосуванням витратного підходу, становить з округленням без ПДВ :

- нежитлової будівлі на вул. Юнкерова, 71 у Оболонському районі загальною площею 731,8 0 кв.м – 2 001 537,00 грн.;
- право користування земельною ділянкою площею 2094,44 кв.м – 5 137 238,00 грн.

6. Узгодження результатів

У даному звіті застосований витратний підхід для визначення вартості об'єкта оцінки. Дохідний підхід та порівняльний підхід не застосовувалися.

Витратний підхід застосований оскільки ринок купівлі-продажу та оренди нерухомого майна, подібного до об'єкта оцінки, (будівлі недіючого кінотеатру), (п.6 Національного стандарту №2), є обмеженим.

Оцінювач



Handwritten signature

Садовська Н.Ю.

Директор

Handwritten signature

Садовська Н.Ю.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

03087, м. Київ, вул. Антона Целіка, 12 тел. (044) 494-33-03, (050) 17-333-71 e-mail: oцenka@inet.ua

Додатки:

- Додаток 1. Розпорядження Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.08.2016р. № 747
- Додаток 2. Технічний паспорт будівлі
- Додаток 3. Фотохарактеристики
- Додаток 4. Дані Збірників УПВВ
- Додаток 5. Об'єкти порівняння земельних ділянок
- Додаток 6. Офіційний курс валют
- Додаток 7. Розпорядження Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації від 31.01.2015 № 41
- Додаток 8. Витяг з бази даних міського земельного кадастру



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

29.08.2016

№ _____ 747

Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі

Відповідно до Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189, та рішення постійно діючої конкурентної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22 жовтня 2007 року № 1403 (протокол від 01 квітня 2016 року № 82/2016), з метою підвищення ефективності залучення інвесторів:

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

2. Визначити комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» замовником реалізації проекту та замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі.

017900

3. Комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» вжити всі необхідні дії, пов'язані з виконанням функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, зокрема:

3.1. Спільно з Оболонською районною в місті Києві державною адміністрацією забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єктів на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передані до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва».

3.2. Спільно з Оболонською районною в місті Києві державною адміністрацією забезпечити проведення в порядку, встановленому законодавством України з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, незалежної оцінки об'єктів на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передані до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва», та рецензування звіту про таку оцінку.

3.3. Надати в установленому порядку документи (матеріали), підготовлені відповідно до підпунктів 3.1 та 3.2 цього пункту, до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для підготовки проекту рішення Київської міської ради, передбаченого пунктом 4 цього розпорядження.

4. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Оболонській районній в місті Києві державній адміністрації на основі наданих комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» документів (матеріалів) забезпечити підготовку проекту рішення Київської міської ради про надання дозволу на знесення об'єктів на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передані до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплені на праві господарського відання за

комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва», та винесення його на розгляд Київської міської ради в установленому порядку:

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

5.1. Оформити право користування земельною ділянкою на вул. Миколи Іонкєрова, 71 в Оболонському районі відповідно до законодавства України.

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

5.3. Погодити в установленому порядку орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції за об'єктом інвестування, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження, з Оболонською районною в місті Києві державною адміністрацією, Департаментом комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом освіти і науки, молоді та спорту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва».

5.4. Надати погоджені орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції та пропозиції до умов конкурсу за об'єктом інвестування, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження, до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для підготовки умов конкурсу.

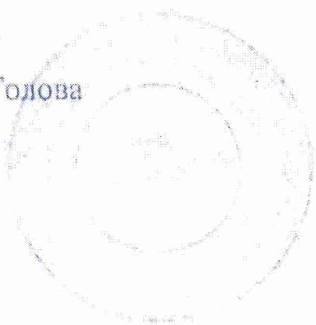
6. Оболонській районній в місті Києві державній адміністрації, Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту освіти і науки, молоді та спорту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу

Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), комунальному підприємству «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва» за запитами комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» надавати необхідні висновки, погодження та матеріали для підготовки орієнтовних техніко-економічних показників за об'єктом інвестування, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

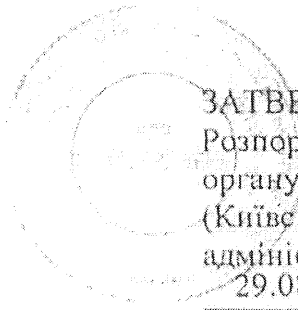
7. Постійно діючій конкурсній комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва в установленому порядку провести інвестиційний конкурс за умови прийняття Київською міською радою рішення, зазначеного в пункті 4 цього розпорядження.

8. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на першого заступника голови Київської міської державної адміністрації Пліса Г. В.

Голова



В. Кличко



ЗАТВЕРДЖЕНО

Розпорядження виконавчого
органу Київської міської ради
(Київської міської державної
адміністрації)

29.08.2016 № 747

Перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій

Будівництво громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Іонкєрова, 71 в Оболонському районі.

Керівник апарату

В. Бондаренко

Інвентаризаційна справа № 04032020-001

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок з господарськими
(допоміжними) будівлями та спорудами

вулиця (провулок, площа) Юнкерова Миколи № 71
місто (селище, село) Київ
район Оболонський
область _____

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)
Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агенство»

Паспорт виготовлено станом на:

« 19 » березня 2020 р.

Керівник суб'єкта господарювання

Гончар Д. О.

(підпис)

(П. І. Б.)

Виконав

Мельник В. О., АЕ №003295

(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифікат)

Перевірив

Мельник В. О., АЕ №003295

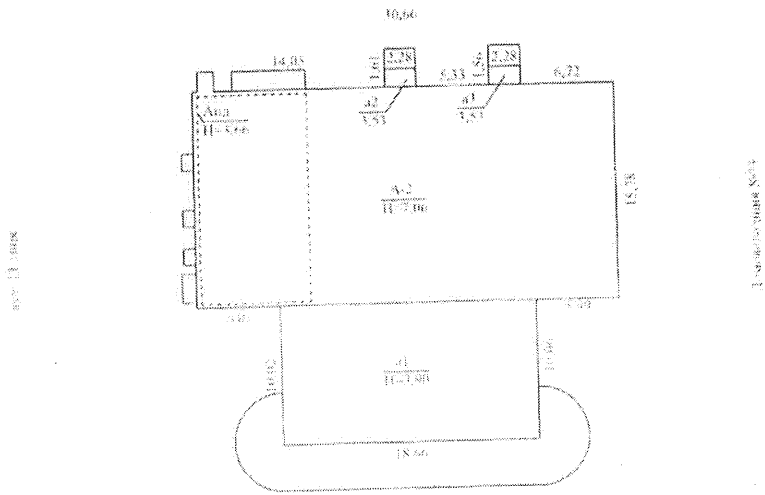
(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифікат)

9982

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

вулиця (привулок, площа) Юнкерова Миколи № 71
 місто (селище, село) Київ
 район Оболонський
 область _____

Масштаб 1:500



вул. Юнкерова Миколи

Примітка: з'ясування всіх умов будівництва необхідно здійснювати на місці перед початком виконання робіт.

Експлікація до схеми розташування будівель та споруд

Літера або номер за планом	Назва будівель та споруд	загальна площа	Площа земельної ділянки (м ²), з тому числі:			Примітки	
			всього під забудовою	під основною будівлею	під допоміжними будівлями та спорудами		
1	2	3	4	5	6	7	8
А-2	Нежитлова будівля			840			

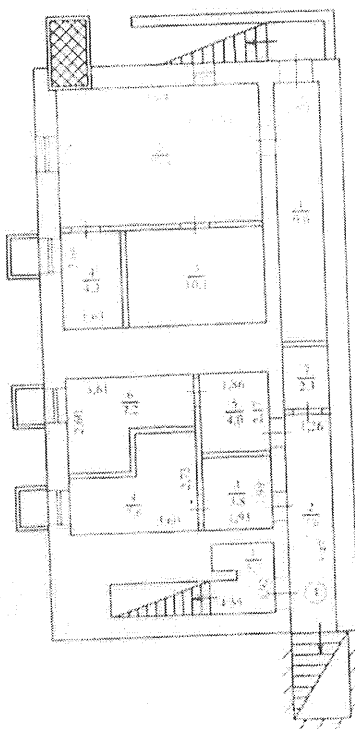
ПЛАН
громадського будинку
Нежитлова будівля

літера " А-2 "

вулиця	(провулок, площі)	Юнкерова Миколи	№ 71
місто	(селище, село)	Київ	
район		Оболонський	
область			

Масштаб 1:200

Поверх підвальний



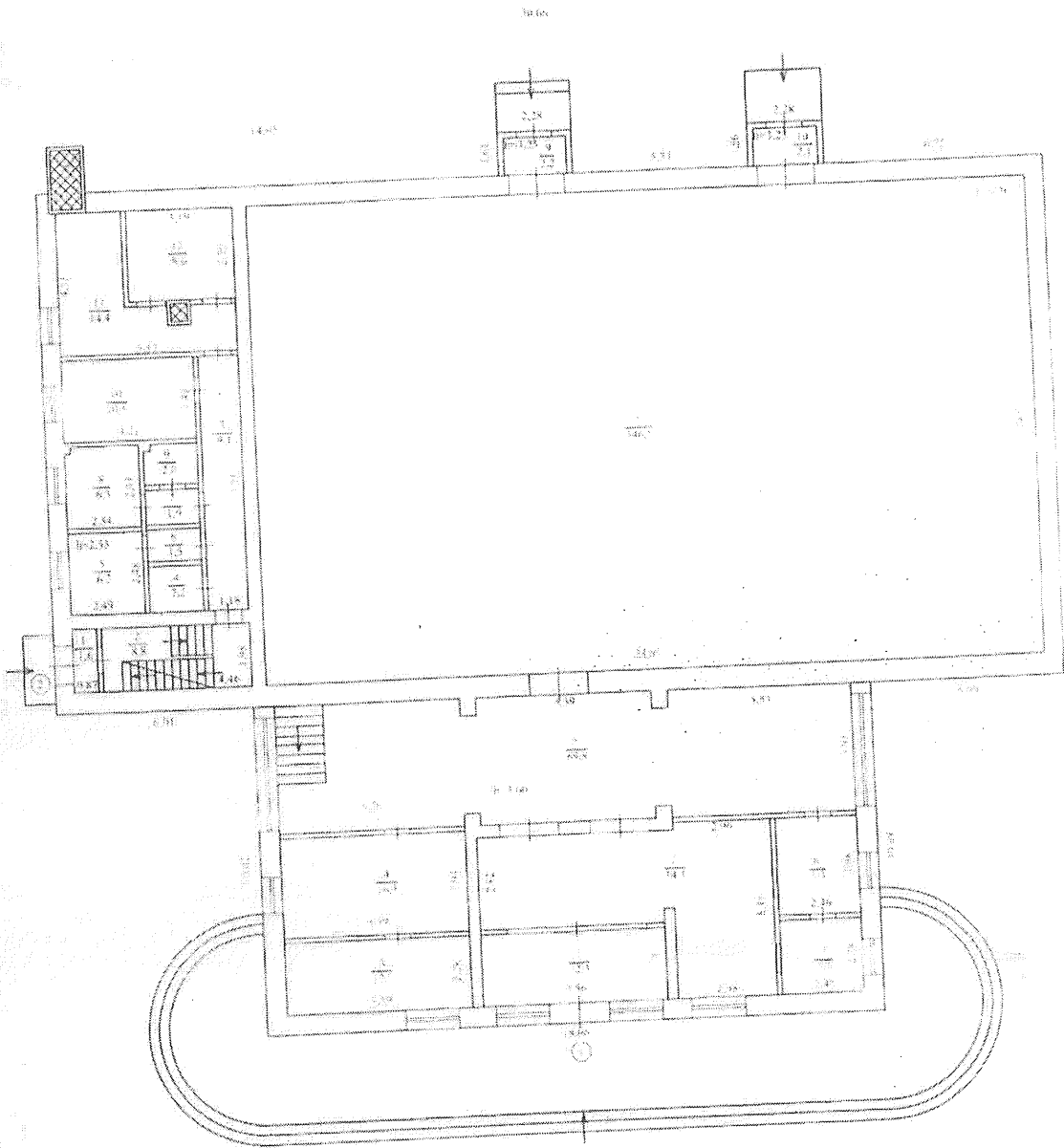
ПЛАН
громадського будинку
Нежиглова будівля

літера " А-2 "

вулиця (провулок, площа) Юнкерова Миколи № 71
 місто (селище, село) Київ
 район Оболонський
 область

Масштаб 1:200

Поверх 1



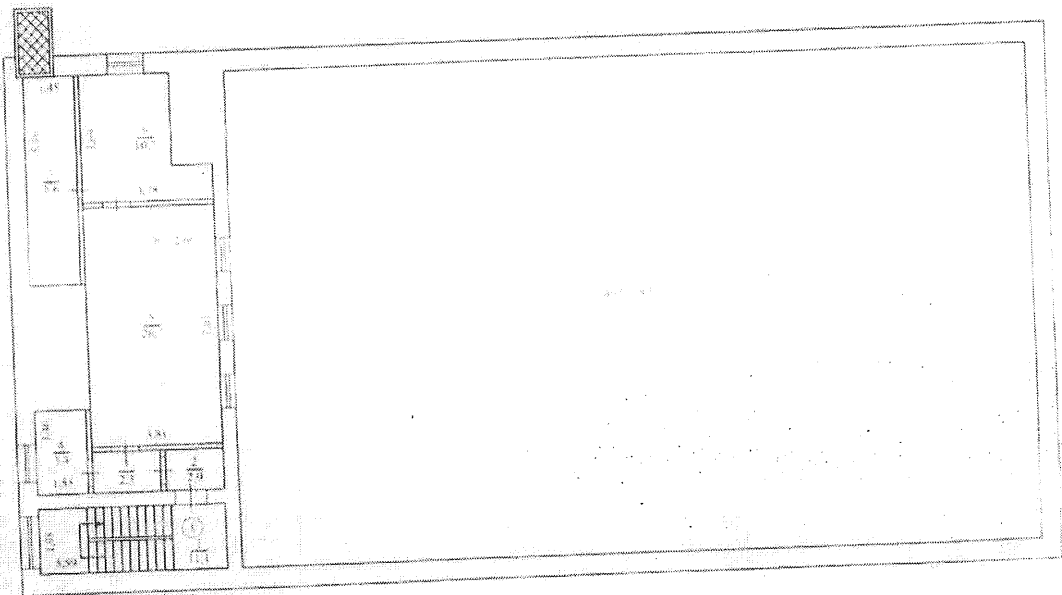
ПЛАН
громадського будинку
Нежитлові будівля

літера " А-2 "

вулиця (провулок, площа)	Юнкерова Миколи	№ 71
місто (селище, село)	Київ	
район	Оболонський	
область		

Масштаб 1:200

Поверх II



ЕКСПЛІКАЦІЯ
приміщень громадського будинку
Нежитлова будівля
 (призначення)

літера " А-2 "

Юнкерова Миколи

№ 71

вулиця (провулок, площа)

місто (селище, село)

Київ

район

Оболонський

область

Літера	Поверх	Номери відокремлених груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (шарховація за формулами розрахунку площі) (кв.м.)	Площа приміщень (кв.м.)				Примітки	
						житлова (експлоат.)	допоміжна (тільки об'єкт)	детект	внесена в лінійні приміщення		площа приміщень та ділянок корисної площі
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
А-2	під		1	сходова клітина	5,7		5,7				
				коридор	7,6		7,6				
			2	вмивальник	3,8		3,8				
			3	туалет	7,6		7,6				
			4	туалет	4,0		4,0				
			5	вмивальник	7,2		7,2				
			6	туалет	2,3		2,3				
			7	комора							
Всього по тр. пр. 4:					38,2		38,2				
під			5	коридор	9,0		9,0				
				коридор	21,3		21,3				
				комора	10,1		10,1				
				комора	4,3		4,3				
Всього по тр. пр. 5:					44,7		44,7				
Всього по підвальному поверху:					82,9		82,9				
Г	1		1	тамбур	12,3		12,3				
				коридор	34,1		34,1				
			2	допоміжне	12,7		12,7				
			3	коридор	16,4		16,4				
			4	вестибюль	69,8		69,8				
			5	допоміжне	7,3		7,3				
			6	допоміжне	5,6		5,6				
			7	зал	346,5	346,5					
			8	тамбур	2,2		2,2				
			9	тамбур	2,1		2,1				
10	тамбур										
Всього по тр. пр. 1:					509,0	346,5	162,5				
Г	2		1	тамбур	1,6		1,6				
				сходова клітина	8,8		8,8				
				коридор	9,1		9,1				
				комора	2,2		2,2				

		5	допоміжне	6,2		6,2		
		6	коридор	1,5		1,5		
		7	коридор	1,9		1,9		
		8	кабінет	6,3	6,3			
		9	допоміжне	2,0		2,0		
		10	кабінет	10,5	10,5			
		11	допоміжне	14,4		14,4		
		12	допоміжне	8,6		8,6		
			Всього по гр. пр. 2:	73,1	16,8	56,3		
			Всього по I поверху:	582,1	363,3	218,8		
II	3	1	сходові клітини	11,1		11,1		
		2	коридор	2,0		2,0		
		3	коридор	2,3		2,3		
		4	кабінет	5,4	5,4			
		5	основне	26,7	26,7			
		6	кабінет	10,7	10,7			
		7	комора	8,6		8,6		
			Всього по гр. пр. 3:	66,8	42,8	24,0		
			Всього по II поверху:	66,8	42,8	24,0		
			Всього по літ. "А-2":	731,8	406,1	325,7		

« 19 » березня 2020 р.

Характеристика громадського будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами

№	Назва будівель, об'єктів	Рів спорудження	Види основних конструктивних елементів								Важелі будівельних						Висота (м)	Площа основних (будівельних) кв.м	Об'єм (куб. м)
			Фундамент	Стіни	Покрівля	Перекрыття	Пилова	Сходи	Електрика	Вентиляція	Ліфт	Світлопрора	Вид озашення						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1	Покрівля (будівель)	н.в.	з.б.	цегла	дерево	з.б.	гидроізоляція, бетон	з.б.		з.б.						7,06	484,3	3428	
2	Пилова	н.в.	ковчів	л.б.		з.б.	бетон	з.б.								3,66	333,9	497	
3	перекрыття	н.в.	з.б.	цегла	дерево	з.б.	бетон	з.б.								3,90	487,3	710	
4	Балкони	н.в.	з.б.	цегла	дерево	з.б.	бетон	з.б.								3,53	3,7	13	
5	Сходи	н.в.	з.б.	цегла	дерево	з.б.	бетон	з.б.								3,53	3,6	13	
6	електричний кабелі	н.в.															2,5		
7	Вентиляційні пристрої	н.в.															152,7		
8	Світлопрора	н.в.															3,1		

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АЕ

№ 003295

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ
відповідального виконання окремих видів робіт (послуг),
пов'язаних із створенням об'єкта архітектури

Експерт

(підписувачка професії)

Виданий про те, що Мельник Віталій Олександрович

(прізвище, ім'я, по батькові)

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним
вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну
спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: Інженер з інвентаризації нерухомого майна

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної
комісії (далі - Комісія) від _____ № _____

(рішенням _____ відповідної _____ секції Комісії

від 24.04.2014 № 44, затвердженням президентом

Комісії 24.04.2014 № 44-Е).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 24.04 2014 року
за № 3168.

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання
яких визначено кваліфікаційним сертифікатом: Технічна інвентаризація

об'єктів нерухомого майна.

Дата видачі 24.04 2014 року



Голова (підписує за голову) Атестаційної
архітектурно-будівельної комісії

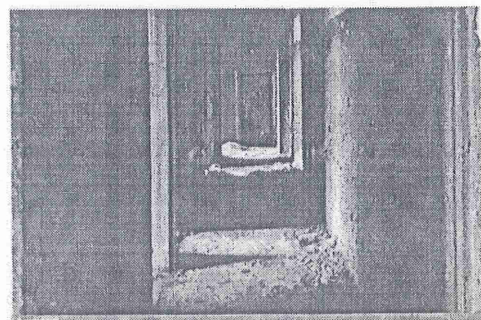
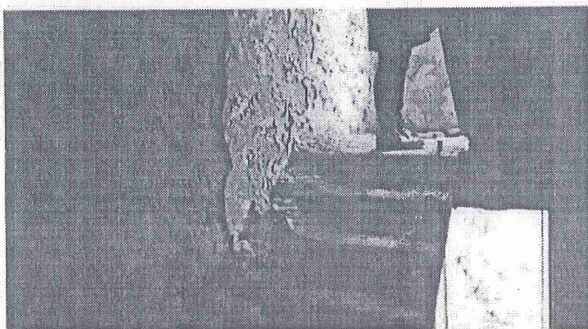
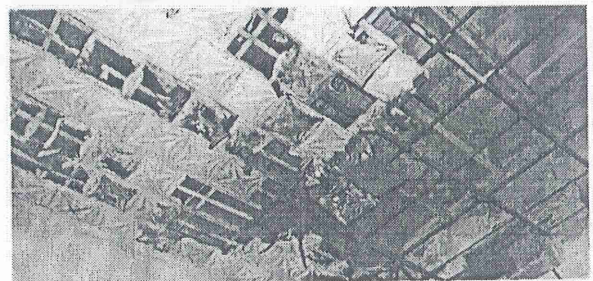
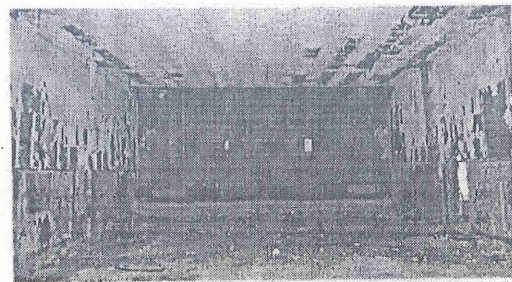
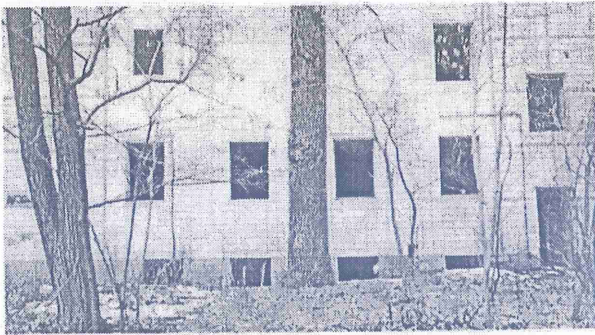
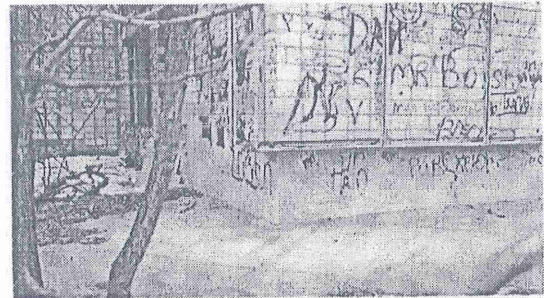
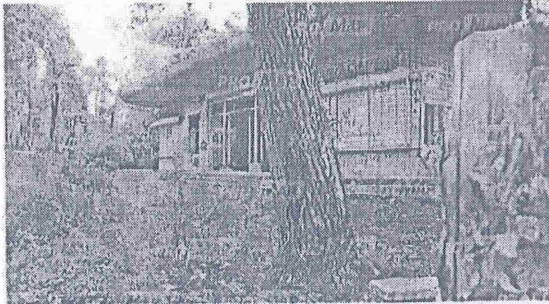
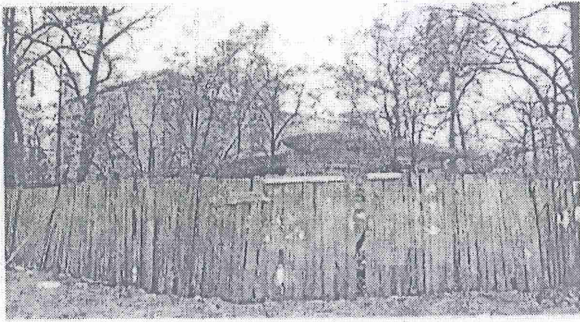
(Handwritten signature)

Барзилович Д.В.

(прізвище, ім'я, по батькові)



ФОТО ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ





UPVS Онлайн — Электронная версия

Электронная версия сборников показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для определения стоимости зданий

[Сборники UPVS](#) [Пользователю](#) [ФССМ](#)

UPVS Онлайн — Электронная версия сборников показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для определения стоимости зданий
 Электронная версия сборников показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для определения стоимости зданий
 Электронная версия сборников показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для определения стоимости зданий

Таблица 99. Кинотеатры круглогодичного действия с расширенным составом помещения

ПОДЕЛИТЬСЯ

Условные единицы

Кинотеатры на 300 и 400 мест (под-осаженные на 500 мест) — залы, фойе, буфетные, стены, кирпичные, железобетонные, над залом деревянные, над проходом помещения железобетонные. Здания оборудованы ветровыми котельными, вентиляцией, центральным отоплением, водопроводом, канализацией и электроснабжением.

Группа капитальности III

Таблица 99

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Технологические показатели	Кол-во единиц		
	300	400	500
1	1	0	0
2	111	90	114
3	33	113	110
4	30,0	10,1	12,8
5	14,1	10,1	10,4
6	17,8	10,9	10,9
7	10,1	10,0	17,0
8	7,1	7,1	7,1
9	7,1	7,1	7,1
10	10	10	10

Примечание: Под предоставлением стоимости восстановительной стоимости 1 куб. м здания понимается стоимость изложенной в таблице.

Таблица уменьшения восстановительной стоимости 1 куб. здания в руб.

Таблица 99

Технологические показатели	Кол-во единиц		
	3	4	5
1	1	0	0
2	1,1	1,1	1,1
3	1,1	1,1	1,1
4	1,1	1,1	1,1
5	1,1	1,1	1,1
6	1,1	1,1	1,1
7	1,1	1,1	1,1
8	1,1	1,1	1,1
9	1,1	1,1	1,1
10	1,1	1,1	1,1

Удаление ввоз отделочных конструктивных элементов в %

Таблица 99

Код	Наименование	Кол-во единиц		
		3	4	5
1	Кирпич	1	1	1
2	Цемент	1	1	1
3	Стеклопакет	10	10	10
4	Твердый	1	1	1
5	Слой	1	1	1
6	Слой	1	1	1
7	Слой	1	1	1
8	Слой	1	1	1
9	Слой	1	1	1
10	Слой	1	1	1
11	Слой	1	1	1
12	Слой	1	1	1
13	Слой	1	1	1
14	Слой	1	1	1
15	Слой	1	1	1
16	Слой	1	1	1
17	Слой	1	1	1
18	Слой	1	1	1
19	Слой	1	1	1
20	Слой	1	1	1
21	Слой	1	1	1
22	Слой	1	1	1
23	Слой	1	1	1
24	Слой	1	1	1
25	Слой	1	1	1
26	Слой	1	1	1
27	Слой	1	1	1
28	Слой	1	1	1
29	Слой	1	1	1
30	Слой	1	1	1
31	Слой	1	1	1
32	Слой	1	1	1
33	Слой	1	1	1
34	Слой	1	1	1
35	Слой	1	1	1
36	Слой	1	1	1
37	Слой	1	1	1
38	Слой	1	1	1
39	Слой	1	1	1
40	Слой	1	1	1
41	Слой	1	1	1
42	Слой	1	1	1
43	Слой	1	1	1
44	Слой	1	1	1
45	Слой	1	1	1
46	Слой	1	1	1
47	Слой	1	1	1
48	Слой	1	1	1
49	Слой	1	1	1
50	Слой	1	1	1
51	Слой	1	1	1
52	Слой	1	1	1
53	Слой	1	1	1
54	Слой	1	1	1
55	Слой	1	1	1
56	Слой	1	1	1
57	Слой	1	1	1
58	Слой	1	1	1
59	Слой	1	1	1
60	Слой	1	1	1
61	Слой	1	1	1
62	Слой	1	1	1
63	Слой	1	1	1
64	Слой	1	1	1
65	Слой	1	1	1
66	Слой	1	1	1
67	Слой	1	1	1
68	Слой	1	1	1
69	Слой	1	1	1
70	Слой	1	1	1
71	Слой	1	1	1
72	Слой	1	1	1
73	Слой	1	1	1
74	Слой	1	1	1
75	Слой	1	1	1
76	Слой	1	1	1
77	Слой	1	1	1
78	Слой	1	1	1
79	Слой	1	1	1
80	Слой	1	1	1
81	Слой	1	1	1
82	Слой	1	1	1
83	Слой	1	1	1
84	Слой	1	1	1
85	Слой	1	1	1
86	Слой	1	1	1
87	Слой	1	1	1
88	Слой	1	1	1
89	Слой	1	1	1
90	Слой	1	1	1
91	Слой	1	1	1
92	Слой	1	1	1
93	Слой	1	1	1
94	Слой	1	1	1
95	Слой	1	1	1
96	Слой	1	1	1
97	Слой	1	1	1
98	Слой	1	1	1
99	Слой	1	1	1
100	Слой	1	1	1



12 000 \$



2 pokoje
Warszawa od
225224 zł



✉ Написать автору

☎ 093 030 8108

📍 Киев, Киевская область,
Оболонский
Показать на карте



Продам участок Пуща- Водица 14 линия, /23.56 соток/

Киев, Киевская область, Оболонский Добавлено: в 18:35, 3 апреля 2020.

Тип недвижимости	Земля жилой и общественной застройки	Площадь участка	23 соток
Коммуникации	Центральная канализация Электричество Газ Центральный водопровод Скважина	Инфраструктура (до 500 метров)	Аптека Парк зеленая зона Бювет Ресторан кафе Школа
Ландшафт (до 1 км.)	Лес Озеро		

Продам шикарный участок на 14 линии Пуща- Водица под строительство жилого дома.

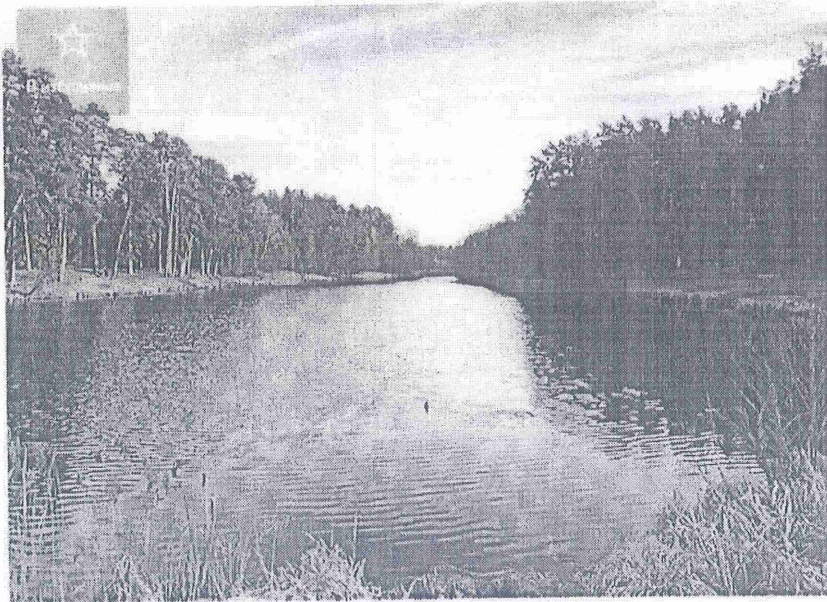
23.56 соток за сотку - 12000\$.

Итого за участок== 283 000\$ Сосны

на участке.коммуникации в доль участка.приватизация.документы готовы для продажи.Идеальное место под бизнес проэкт.

Свяжитесь с автором

<https://www.olx.ua/obyavlenie/prodam-uchastok-puscha-voditsa-14-liniya-23-56-sotok-IDHfPMB.html#7d6ba6b1ce:promoted>



180 000 \$



Nowe
mieszkania
Warszawa



✉ Написать автору

☎ 093 030 8108

Киев, Киевская область,
Оболонский
Показать на карте



земля жилой и
общественной
застройки

Асфальтированная
дорога
Центральная
канализация
Электричество
Вывоз отходов
Газ
Центральный
водопровод

Продам участок 10 сот. Пуща Водица ул Гамарника

Киев, Киевская область, Оболонский Добавлено: в 10:29, 16 марта 2020.

Расстояние до
ближайшего города

В городе

Тип недвижимости

Площадь участка

10 соток

Коммунальный

Инфраструктура (до 500 метров)

Аптека
Больница
поликлиника
Детский сад
Парк
зелёная зона

Ландшафт (до 1 км)

Лес
Озеро

Продам шикарный участок на 6 линии Пуща Водица. Земельный участка в Пуще Водице расположенного по улице Гамарника .назначение под индивидуальное строительство.

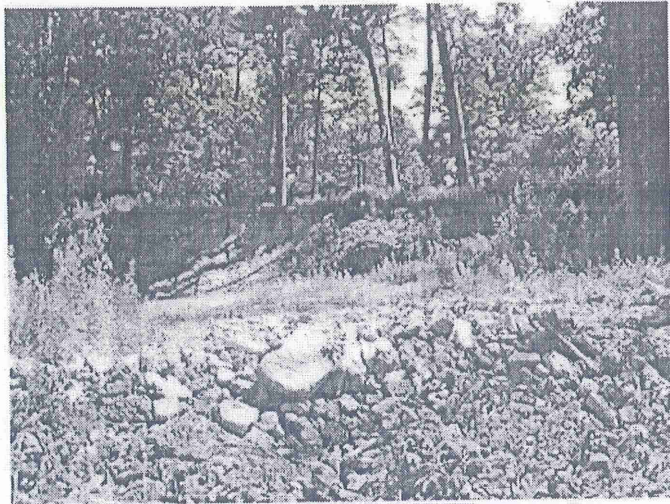
Участок фасадный,ровный,прямоугольной формы ,размер 26*39 метров,расположен недалеко от Французской школы,от №104 школы, В доль участка коммуникации,огражден,элитные соседи.

К участку есть асфальтированный подъезд ,проходит городская канализация.

Документы готовы. 10 соток.Стоимость участка 180 000 тысяч долларов.

<https://www.olx.ua/obyavlenie/prodam-uchastok-10-sot-puscha-voditsa-ul-gamarnika-IDHoo69.html#1c6208736a>

Продам участок земли под строительство жилого дома Пуца Водица -
Горенка



\$ 200 000

грн 5 460 000

Комиссионные: **Без комиссии**

Киев, Оболонский, Пуца-Водица,
Селянская ул.

Под жип. заст.

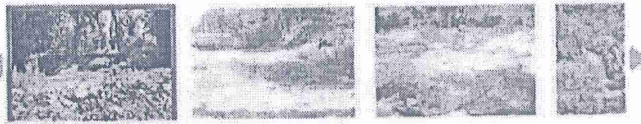
Площадь: 20 соток

Код: 6070571

Добавлен: 12.12.2016 09:55

Изменен: 28.03.2020 06:19

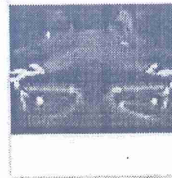
Просмотров: 1456



Продам участок земли под строительство жилого дома, участок приватизирован. Хозяин, без комиссии. Участок находится в конце Пуцы Водицы, на границе с Горенкой. Очень красивый участок, вдали от дороги, нету шума от машин и трамвая. Рядом озеро, родник. Просмотр в любое время. На участке есть гора, ее можно разровнять до грацицы участка, а можно использовать в ландшафтном дизайне - водопад, сад камней и тд, примеры на фото. Цена - 5 460 000 грн

Объект предлагает

Руспан

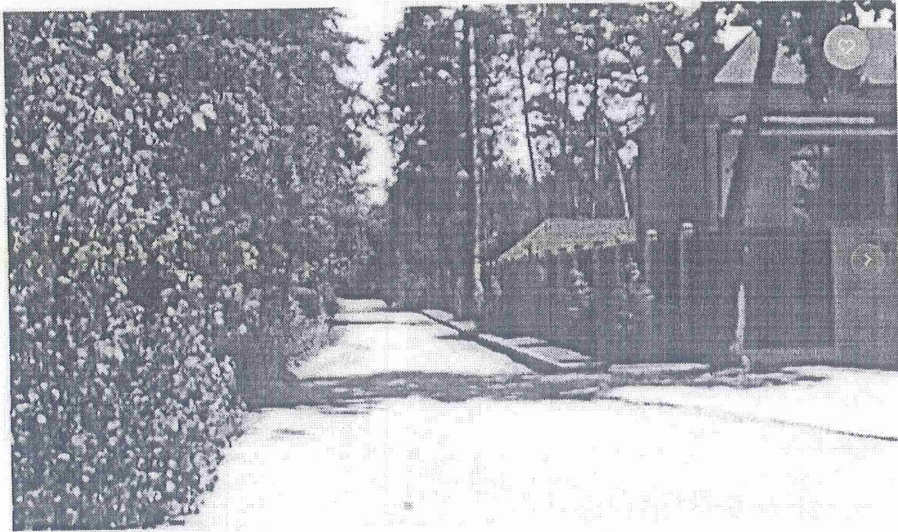


+38067 440-01-23

E-Mail: diamast@ukr.net

Добавить отзыв о продавце, отзывы 0

<http://domik.ua/nedvizhimost/kiev-prodam-uchastok-pod-zhiluyu-zastrojku-selyanskaya-ul-id6070571.html>



75000 \$

10 сот

Виктор



(099) 546 40 08

Приховати номер



Написати автору оголошення

Поскаржитись

Рекламувати

Земельный участок в живописном месте Киева

Продаж ділянок

Київ, Оболонський район, Пуша-Водиця, пер.Петровского, 12

Основна інформація

Площа

10 сот

Земельный участок под строительство в живописном месте Киева. Там где находятся санатории министерств страны, там, где ели упираются в небеса и подходит асфальт, где от райского места до центра 30 минут езды, но Вы живете в Киеве, и Вам больше не нужно иметь дачу и тратить время на дорогу на дачу, выезжать в пятницу и быстренько возвращаться в субботу, чтобы успеть. Друзья, не пугайтесь - только к Вам, сами будете не рады, что застали вас дома, как всегда, где провести Новый год, вопросов не будет, так прежде подумайте согласны Вы на это, как Вы любите своих родных и друзей? Не спешите с решением, оно должно быть общим, семейным, потому, что таких участков больше нет, это эксклюзив. Никому не говорите в начале, чтобы Вам не завидовали. А вообще, участок в красивом, живописном лесу, возле асфальтированной дороги, электричество и коммуникации рядом и действительно до центра 30 минут, а самое главное адекватная цена для эксклюзивного места. Продается два участка подряд. можно и три. Цена указана за один. Торг уместен в пределах разумного.

<https://www.country.ua/ua/buy/land/3769461.html>



УКРАЇНА

ОБОЛОНСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ ДЕРЖАВНА
АДМІНІСТРАЦІЯ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

31.01.2015

№ 41

Про деякі питання комунального
майна територіальної громади
міста Києва, що віднесене до сфери
управління Оболонської районної в
місті Києві державної адміністрації

Відповідно до Закону України „Про місцеві державні адміністрації”,
рішення Київської міської ради від 09 жовтня 2014 року № 270/270 „Про
удосконалення структури управління житлово-комунальним господарством
міста Києва”, розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради
(Київської міської державної адміністрації) від 10 грудня 2010 року № 1112
„Про питання організації управління районами в місті Києві”, від 31 січня
2011 року № 121 „Про реалізацію районними в місті Києві державними
адміністраціями окремих повноважень”:

1. Закріпити на праві господарського відання без права розпорядження за
комунальним підприємством „Керуюча компанія з обслуговування житлового
фонду Оболонського району м. Києва” майно, що передане до сфери
управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації, згідно
з додатками 1 - 4 до цього розпорядження.

2. Встановити, що комунальне підприємство „Житлосервіс „Приозерне”
Оболонського району у м. Києві, комунальне підприємство „Житлосервіс
„Оболонь” Оболонського району у м. Києві, комунальне підприємство
„Житлосервіс „Куренівка” Оболонського району у м. Києві, комунальне
підприємство „Оболоньжитлоексплуатація” Оболонського району у м. Києві до
31 березня 2015 року виконують функції щодо утримання житлового та
нежитлового фондів, зазначених у пункті 1 цього розпорядження.

3. Керівникам комунального підприємства „Керуюча компанія з
обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва”

комунального підприємства „Житлосервіс „Приозерне” Оболонського району у м. Києві, комунального підприємства „Житлосервіс „Оболонь” Оболонського району у м. Києві, комунального підприємства „Житлосервіс „Куренівка” Оболонського району у м. Києві, комунального підприємства „Оболоньжитлоексплуатація” Оболонського району у м. Києві, комунального підприємства „Служба замовника житлово-комунальних послуг” Оболонського району у м. Києві здійснити організаційно-правові заходи щодо виконання пунктів 1 - 2 цього розпорядження.

4. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на першого заступника голови Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації Бойченка О.К.

Голова

О.Цибульцак

22	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100047	220,0	0,0	241,01	53,32	ВУЛ. КУРОРТНА, 15Б
23	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100048	251,3	0,0	409,38	105,48	ВУЛ. КУРОРТНА, 22
24	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100045	269,4	0,0	508,20	6,52	ВУЛ. КУРОРТНА, 24
25	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100046	331,9	0,0	101,95	0,00	ВУЛ. ЛІСНА, 13А
26	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100048	76,1	0,0	99,64	0,00	ВУЛ. ЛІСНА, 13Б
27	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100049	89,6	0,0	81,88	0,00	ВУЛ. ЛІСНА, 28А
28	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100050	56,3	0,0	96,62	15,08	ВУЛ. ЛІСНА, 58
29	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100051	679,7	0,0	874,96	318,62	ВУЛ. ЛІСНА, 2
30	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100052	2377,4	150,3	3025,22	1186,44	ВУЛ. НОВИКОВА-ПРИБОЯ, 9
31	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100053	184,1	0,0	49,44	0,00	ВУЛ. НОВИКОВА-ПРИБОЯ, 14А
32	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100054	252,9	0,0	84,30	0,00	ВУЛ. НОВИКОВА-ПРИБОЯ, 18
33	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100055	238,5	0,0	88,19	0,00	ВУЛ. НОВИКОВА-ПРИБОЯ, 21
34	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100056	151,5	0,0	90,25	0,00	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 3
35	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100058	5589,1	81,7	6984,71	2560,39	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 4
36	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100057	5824,4	16,3	13080,58	5775,05	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 4А
37	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100059	242,9	0,0	290,50	2,04	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 5А
38	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100061	210,3	0,0	460,85	16,19	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 5Б
39	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100059	140,8	0,0	559,40	0,00	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 5В
40	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100062	5630,2	101,2	7848,68	1888,56	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 6
41	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100063	174,7	0,0	441,68	16,82	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 9
42	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100064	5549,0	199,7	9041,40	4291,41	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 10
43	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100065	2375,0	6,4	3673,21	1615,00	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 12
44	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100056	2365,0	6,3	4222,89	1870,20	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 14
45	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100067	263,7	0,0	399,26	95,60	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 21
46	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100068	143,3	0,0	175,94	2,17	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 21А
47	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100069	34,3	0,0	95,23	5,47	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 21Б
48	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100070	54,1	0,0	69,19	0,00	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 21В
49	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100071	74,5	0,0	355,18	139,62	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 30
50	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100072	106,7	0,0	55,43	0,00	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 42А
51	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100073	21,0	0,0	63,10	0,00	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 86
52	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100074	60,3	0,0	323,93	57,64	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 88/2
53	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100022	2269,0	0,0	2388,10	601,24	ВУЛ. ЛІСНА, 60А
54	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100021	269,0	0,0	588,50	151,22	ВУЛ. ЛІСНА, 39
І.І.Б	НЕЖИТЛОВИЙ ФОНД			759,0	759,0	611,20	381,84	
І	НЕЖИТЛОВЕ ПРЯМЦЕННЯ	ШТ.	0101000617	759,0	759,0	609,90	381,05	ВУЛ. М.ЮНКВРОВА, 71

Керівник апарату

П.Солоняко

28.8.82



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ м. КИЄВА

01001, м. Київ, вул. Хрещатик, 10, тел/факс (044) 202-61-51, Call-центр (044) 15-51
E-mail: kyky@kyky.gov.ua Код ЄДРПОУ 19020407

17.06.2015 № 062/05/11-674-1
на № 301-1434 від 10.06.2015

КП «Київське інвестиційне
агентство»

Щодо надання інформації

У відповідь на лист КП «Київське інвестиційне агентство» від 10.06.2015 № 301-1434 щодо надання інформації про об'єкти комунальної власності м. Києва, розташовані на вул. М. Юнкерова, 71, Департамент комунальної власності м. Києва повідомляє таке.

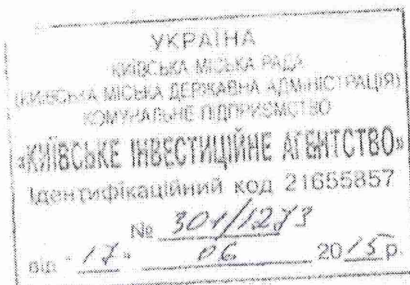
Відповідно до Єдиної інформаційної системи Департаменту комунальної власності м. Києва на вул. М. Юнкерова, 71 розташований двоповерховий нежитловий будинок площею 795,00 кв.м, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Києва, переданий до сфери управління Оболонської районної в м. Києві державної адміністрації та знаходиться на балансі комунального підприємства «Оболонжитлоексплуатація».

Зазначений об'єкт включений до Програми приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва на 2011 – 2012 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 31.03.2011 № 100/5487 (із змінами та доповненнями).

Перший заступник директора

С. Корнієць

Романенко М.А.
202-61-72





УКРАЇНА
ОБОЛОНСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ ДЕРЖАВНА
АДМІНІСТРАЦІЯ

вул. Маршала Тимошенка, 16, Київ, 04205, тел. 418-38-49
e-mail: info@obolonrda.gov.ua Код ЄДРПОУ 37371727

01.12.2015 № 104-8992
на 301-3082 від 25.11.2015

Генеральному директору
КП «Київське інвестиційне агентство»
О. Містюку

Щодо реалізації
інвестиційного проекту

Шановний Олегу Олександровичу!

Оболонською районною в місті Києві державною адміністрацією розглянуто Ваш лист від 25.11.2015 року №301-3082 щодо реалізації інвестиційного проекту «Будівництво готельного комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді за адресою: вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі м. Києва».

Повідомляємо, що нежилий будинок, який розміщено на земельній ділянці за вищезазначеною адресою передано до сфери управління Оболонській районній в місті Києві державній адміністрації розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10.12.2010 року № 1112 «Про питання організації управління районами в місті Києві» (додається).

Інформуємо, що Оболонська районна в місті Києві державна адміністрація не заперечує щодо визначення замовником реалізації інвестиційного проекту «Будівництво готельного комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді за адресою: вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі м. Києва» - комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство».

Додаток на ___ арк.

З повагою

Заступник голови

С. Блохов

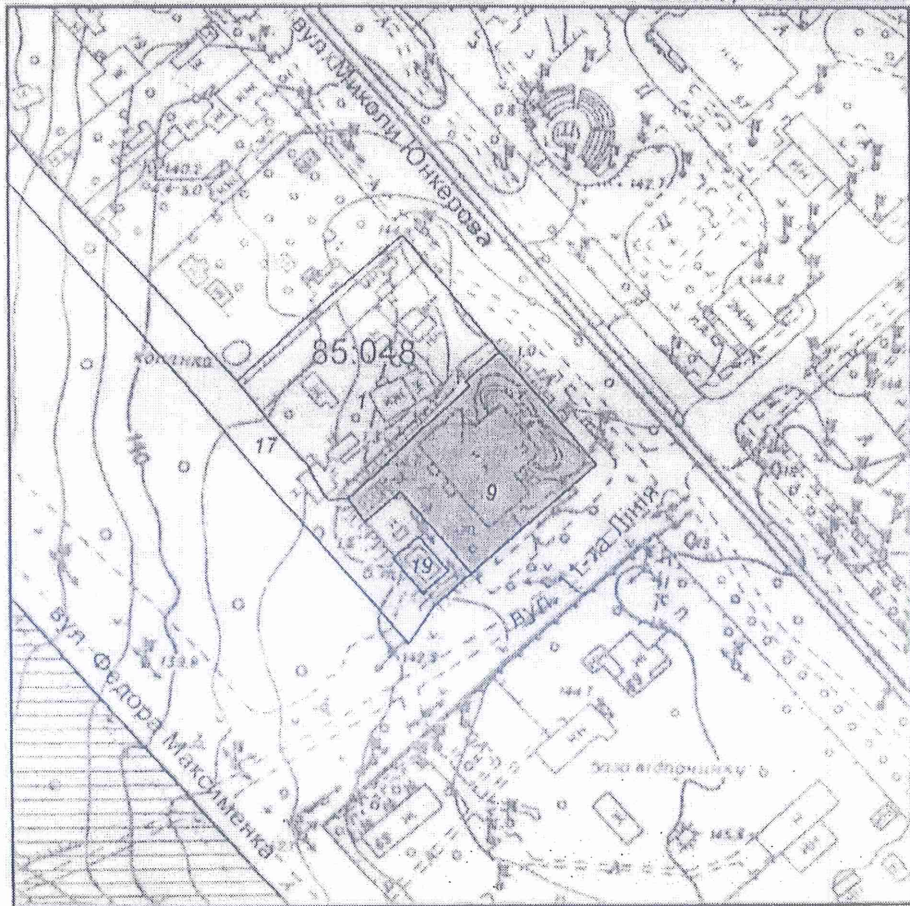
внк: Головка О.О.
418-38-88

КП «КІА» вхідний № 301/2581
02.12.2105

ЧЕРГОВИЙ КАДАСТРОВИЙ ПЛАН

Витяг з бази даних міського земельного кадастру від 20.10.2016р.



м. Київ, р-н Оболонський




Масштаб 1:2000

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

Земельні ділянки, на які зареєстровано:

-  технічний звіт по перенесенню меж земельної ділянки в натуру
-  технічний звіт по інвентаризації

Спеціальні та кадастрові зони

- 85:048 Номери кадастрових кварталів
-  Зелені зони у відповідності до рішення КМР 19.07.2005

Виконавець  Горліцина Ю.М.

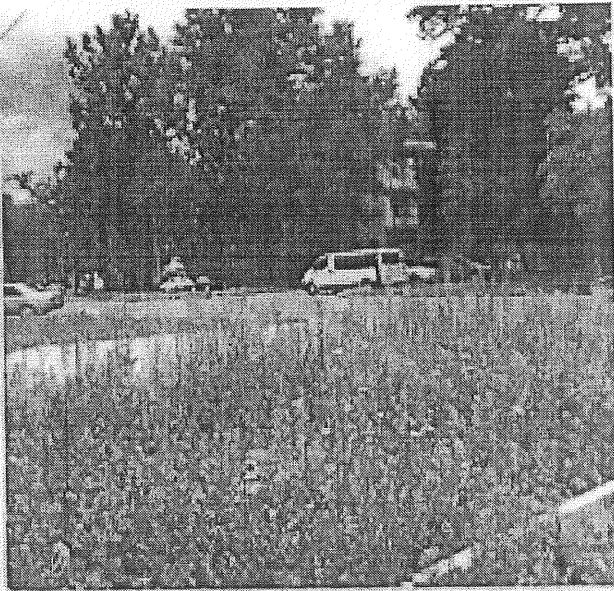
*Черговий план м. Києва ведеться з 1995 року


2 347015 280279
Замовлення № 18027

РЕЄСТР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Черговий план.

Код ділянки	Землекористувачі	Адреса ділянки	Опис ділянки	Площа (кв.м.)	Вид права	Дата закінч. права
85.048.001	Фізичні особи	вул. Миколи Юнкєрова, 73		2945.08		
85.048.009	Оболонська районна у місті Києві рада	вул. Миколи Юнкєрова, 71		2094.44	Документ скасовано (Постійне користування)	
85.048.017	Землі не надані у власність чи користування		пробід	2751.91		
85.048.018	Публічне акціонерне товариство "КИЇВЕНЕРГО"	вул. Миколи Юнкєрова, 71	ТП 2724 (філія кабельної мережі)	129.66		



участок в Пуше-Водице.
Элитное место. Без
КОМИССИОННЫХ.

📍 Киев, Оболонський район, Пуше-
Водице, Юнкерова, 79а

Площа: 10 сот

Участок 10 сот в Пуше-Водице, ул Юнкерова
(начало). Тихое элитное место, достойные соседи,
асфальтированная подъезд.

99000 \$



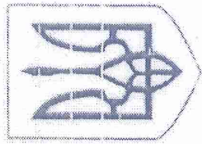
<https://www.country.ua/ua/buy/land/kyiv/sub-pushcha-vodicya.html>

Офіційний курс гривні щодо іноземних валют

на дату 01.04.2020

Код валюти	Код літви	Кількість одиниць валюти	Назва валюти	Офіційний курс
808	AUD	1	Австралійський долар	30,8341
944	AZN	1	Азербайджанський манат	18,3121
975	BGN	1	Болгарський лев	15,8054
933	BYN	1	Білоруський рубль	12,4911
410	KRW	100	Вона	2,2062
244	HKD	1	Гонконгський долар	3,8636
208	DKK	1	Данська крона	4,0958
840	USD	1	Долар США	21,5286
978	EUR	1	Євро	30,2554
818	GBP	1	Єдиний фунт	17,545
392	JPY	10	Єна	2,8471
986	PLN	1	Злотий	6,6197
360	INR	10	Індійська рупія	3,6649
124	CAD	1	Канадський долар	19,3551
300	HRK	1	Кроне	3,9893
404	MXN	1	Мексиканський песо	1,7801
498	MDL	1	Молдовський лей	1,5295
316	CHF	1	Франк Швейцарії	1,7817

<https://bank.gov.ua/markets/exchangerates?date=01.04.2020&period=daily>



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 833 / 17
суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "28" серпня 2017 р.

Видає

ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «САНАТА»

(назва юридичної особи іноземця, її й ти по батькові фізичної особи - суб'єкта підприємницької діяльності)

Реквізити суб'єкта

18016, м. Черкаси, вул. С.Слова, буд. 6, кв. 56

(місцезаходження)

підприємницької діяльності 33457009

(кодифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності за Єдиною державною системою підприємств, організації та установ ЄДРПОУ)

Напрями оцінки майна.

Щодо яких дозволено

практична оціночна діяльність

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі. 2. Оцінка цінних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі інтелектуальної власності.

Спеціалізація

Спеціалізації в межах

1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них.
1.2. Оцінка машин і обладнання. 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів. 1.4. Оцінка літальних апаратів.
1.5. Оцінка судновлашних засобів. 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таксу, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судновлашних засобів, гнх, що становлять культурну цінність.

напрямів оцінки

2.1. Оцінка цінних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності). 2.2. Оцінка прав майна з об'єктів інтелектуальної власності.

Зазначається особливості

Строк дії "28" серпня 2017 р. до "28" серпня 2020 р.



В. о. Голови Фонду

Д. Парфененко



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 19 січня 2007 р.

№ 5139

Видане Садовській Наталії Юріївні на підставі кваліфікаційних свідоцтв оцінювача від 12.04.2003 МФ №122, від 12.07.2003 МФ №468, від 16.09.2006 МФ №4536, виданих Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу, від 16.09.2006 МФ №4537, від 16.12.2006 ЦМК №290, виданих Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою, та свідчить про те, що її 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), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.
- 1.2. Оцінка машин і обладнання.
- 1.3. Оцінка дорожніх 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, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

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

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

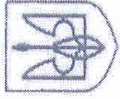
М.П.

Заступник Голови Фонду

О. Потімков

*/ Непотрібне закреслити:

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

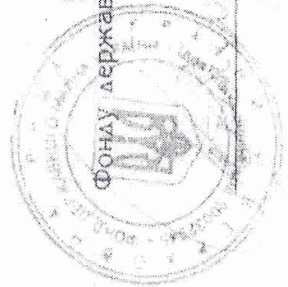
МФ № 122

"12" квітня 2003 р.

Видане

Садівській Наталію Зорівні

засвідчує, що вона успішно склала кваліфікаційний іспит (рішення Експертної комісії від 12 квітня 2003 р., протокол N 2) та підтверджує її достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів в матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка об'єктів нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок"; "Оцінка механізмів, обладнання та окремих видів спеціалізованого транспорту".



Голова
Фонду державного майна України

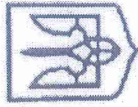
Чечетов М. В.

Ректор
Міжнародного інституту бізнесу

Крікунов М. В.

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



ТОВ «УКРАЇНЬСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ №11013 - ПК

«13» грудня 2018 року

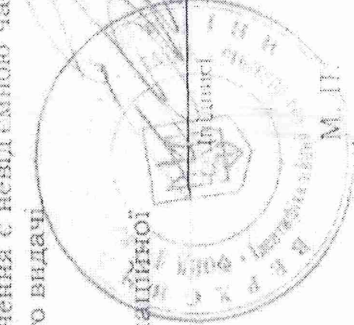
Видане Садовській Наталії Юріївні

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізаціями в межах напрямку: 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них», 1.2 «Оцінка машин і обладнання», 1.3 «Оцінка колісних транспортних засобів», 1.4 «Оцінка літальних апаратів», 1.5 «Оцінка судноплавних засобів», 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».

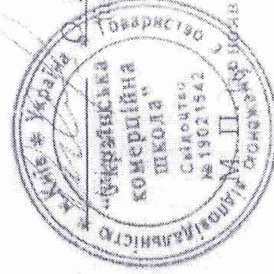
Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та дійсне протягом двохрічного періоду з дати його видачі

Голова
Експертної
комісії

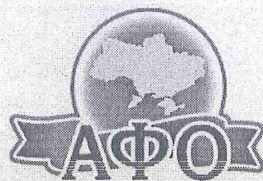


С. В. Аснешеє
(прізвище, прізвище)

Директор
ТОВ «Українська
комерційна школа»



М. Жидлінкова
(прізвище, прізвище)



04212, Україна, м.Київ, вул. Тимошенко, 21 корп. 3, оф. 9
тел. (044) 502-23-54
Сайт: <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
Сайт: <http://www.afo.com.ua>
E-mail: office@afo.com.ua

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку майна

Об'єкт оцінки: Нежитлова будівля загальною площею 731,80 кв.м.,
розташована за адресою: м. Київ, вул. Юнкерова, 71

Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство»

Дата оцінки: 01 квітня 2020 року

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

Члени Експертної Ради ВАФО:

Ковтюх Наталія Павлівна, член ВАФО, «Визнаний Оцінювач Всесвітньої Асоціації Оціночних Організацій» (World Association of valuation organisation (WAVO) World Recognized Valuer (WRV); «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 Українською 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 оцінювача МФ № 2311-ПК від 26.02.2020р., видане Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л». Термін практичної діяльності як оцінювача більше 13 років.

Максимов Степан Йосипович, Президент Громадської організації «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ», кандидат фізико-математичних наук, старший науковий співробітник; «Визнаний Оцінювач Всесвітньої Асоціації Оціночних Організацій» (World Association of valuation organisation (WAVO) World Recognized Valuer (WRV).

С.Й.Максимов має кваліфікаційний сертифікат оцінювача № ЕОк-12 від 27.06.2001р., виданий 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 24 років.

Фесенко Віталій Вікторович, член ВАФО, «Визнаний Європейський

	<p>Оцінювач» (Recognized European Valuer TEGoVA [REV]; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 01.10.2005 р. МФ № 3888, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості; Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів за № 8288 від 08.07.2010р., видане Фондом державного майна України; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 05.04.2008р. МФ № 5912, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 24.04.2010р. МФ № 7532, видане Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №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 14 років.</p>
Об'єкт рецензування (вказується повна назва об'єкта рецензування):	<p>Для рецензування рецензенту було надано Звіт про оцінку майна</p> <p><i>Об'єкт оцінки:</i> Нежитлова будівля загальною площею 731,80 кв.м., розташована за адресою: м. Київ, вул. Юнкерова, 71</p> <p><i>Замовник оцінки:</i> КП «Київське інвестиційне агентство»</p> <p><i>Дата оцінки:</i> 01 квітня 2020 року</p> <p>(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 ПП «САНАТА» від 16.06.2020р. за вих. № 22-Л до громадської організації «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ».</p> <p>Ст. 13 та 28 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 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 № 1440.</p>
Підстава для проведення оцінки (вказується замовник та № договору):	Звіт виконаний на підставі Договору від 12.03.2020р. № 9, укладеного між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» та ПП «САНАТА».
Виконавець Звіту:	<p>Суб'єкт оціночної діяльності – Приватне підприємство «САНАТА». Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 833/17, виданий Фондом державного майна України від 28.08.2017 року.</p> <p>Висновок Звіту підписав оцінювач:</p> <p><u>Садовська Наталія Юріївна</u> – кваліфікаційні свідоцтва оцінювача від 12.04.2003 МФ №122, від 12.07.2003 МФ № 468, від 16.09.2006 МФ № 4536, видані Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу; кваліфікаційні свідоцтва оцінювача від 16.09.2006 МФ №4537, від 16.12.2006 ЦМК № 290, видані Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою; Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 19.01.2007 №5139, видане Фондом державного майна України; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 11013-ПК від 13.12.2020, видане Фондом державного майна України та ТОВ «Українська комерційна школа».</p>
Строк проведення рецензування:	16– 22 червня 2020 року.
Дата підписання рецензії:	22 червня 2020 року.

ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ РЕЦЕНЗУВАННЯ ВСТАНОВЛЕНО ТАКЕ:

Об'єкт оцінки:	Нежитлова будівля недіючого кінотеатру «Барвінок» загальною площею 731,80 кв.м, що знаходиться за адресою: м. Київ, Оболонський район, вул. Юнкерова, 71. Об'єкт оцінки нежитлова двоповерхова будівля кінотеатру, що побудована у 1962 році за типовим проектом кінотеатру на 400 місць. З початку 90 років кінотеатр «Барвінок» не працював і на дату оцінки знаходиться у ветхому стані. Будівля має підвал, прибудову, два тамбура, чотири ганка та три приямка.
Правові засади:	Оцінка проводиться для відшкодування вартості комунального майна інвестором, що буде залучений до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу (додаток 1). Ця обставина ускладнює аналіз інвестиційної привабливості об'єкта оцінки. Умови інвестиційного конкурсу, що передбачають отримання вигоди та задоволення соціальних потреб територіальної громади міста Києва, визначаються в порядку, затвердженому рішенням Київської міської ради від 24.05.2007р. № 528/1189. Кінотеатр «Барвінок» був побудований у 1962 році і функціонував до початку 1990 року.
Правовий статус об'єкта оцінки:	Комунальна власність.
Балансоутримувач:	Комунальне підприємство «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва», інв. № 0101000017
Мета проведення оцінки:	Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Дата оцінки:	01.04.2020 року.
Застосовані під час оцінки майна методичні підходи, методи та оціночні процедури:	Витратний підхід.
Результати обчислень величини вартості в рамках методичних підходів:	Ринкова вартість нежитлової будівлі загальною площею 731,80 кв.м., без вартості права користування земельною ділянкою становить: 2 001 537,00 (Два мільйони одна тисяча п'ятсот тридцять сім) гривень 00 коп., без ПДВ.

ВИСНОВОК

Посилання у Звіті на використані законодавчі та нормативні документи:	Законодавча база: Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III; Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою КМУ №1440 від 10.09.2003р.; Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ від 28.10.2004р. №1442; Методика оцінки майна, затверджена Постановою КМУ № 1891 від 10.12.2003р.; Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою КМУ від 11.10.2002р. № 1531.
Висновок про зібрану виконавцем Звіту про оцінку майна вихідних даних та інформацію (її повноту, достатність та розкриття у Звіті):	Зібрані виконавцем Звіту вихідні дані та необхідна інформація стали достатніми для проведення відповідних обрахунків та визначення величини вартості. При виконанні даної роботи, в якості вихідних даних, Оцінювачем використовувалась інформація щодо об'єкта оцінки, що надавалась Замовником, а саме: Розпорядження Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації від 29.08.2016 № 747 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 у Оболонському районі».

	Розпорядження Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації від 31.01.2015 № 41 «Про деякі питання комунального майна територіальної громади міста Києва, що віднесені до сфери управління Оболонської районної у місті Києві державної адміністрації». Технічний паспорт на нежитлову будівлю по вул. Миколи Юнкерова, 71, м. Київ; Витяг з бази даних міського земельного кадастру станом на 20.10.2016р.
Висновок про відповідність і правильність застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур:	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.
Зауваження рецензента:	Зауваження: 1. У Висновку про вартість майна вказано термін дії звіту про оцінку майна - дев'ять місяців від дати оцінки. Такий термін оцінювач визначив самостійно. В той же час відповідно до п. 56 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №1440 від 10.09.2003р., строк дії Звіту та висновку про вартість майна вказується відповідно до вимог законодавства. Нормативно-правовими документами такий строк не визначений. Отже, строк дії Звіту повинен визначати не оцінювач, а користувач Звіту. 2. В таблиці 5.3. Звіту розраховується ставка дисконту, а не ставка капіталізації. За безризикову ставку дисконту фактично взята реальна ставка доходності по гривневих депозитах (визначена за формулою Фішера). Інфляція вибрана на рівні 7 відсотків. Посилання на інфляційний звіт НБУ (стор. 25 Звіту) є недоречним, оскільки він вийшов до пандемії. В цьому Звіті інфляція є меншою від очікуваної.
Загальний висновок про достовірність оцінки майна:	Відповідно до п. 67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» Звіт про оцінку майна Об'єкт оцінки: Нежитлова будівля загальною площею 731,80 кв.м., розташована за адресою: м. Київ, вул. Юнкерова, 71 Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство» Дата оцінки: 01 квітня 2020 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>

Рецензенти –
члени Експертної Ради ВАФО:

Оцінювач

Оцінювач


Оцінювач

Підпис рецензентів посвідчую,

Президент ГО «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНОК» С.Й. Максимов

22 червня 2020 року

Дата підписання рецензії

 Н.П. Ковтюх
 С.Й. Максимов
 В.В. Фесенко
 С.Й. Максимов



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (EGVA)
and
UKRAINIAN ASSOCIATION OF VALUERS' SPECIALISTS (UAVS)

certify that the special course held by you at the institution,
is deemed to be satisfactory in terms of the requirements
set for this category of courses.

Nataliia Kovtunikh REV
Recognised European Valuer
Certificate Reference Number: REV/UKR/2018/00177
Issued on: 11.05.2018
Valid until: 31.05.2020

Validity of this certificate must be confirmed by the valuer before it can be used for
Kazimierz Giercik
Chairman of the Board of Directors
TECVAL
Sasha Fedor
President
UAVS

Українська Асоціація оцінювачів спеціалістів (UAVS), 44-Майдан Незалежності, м. Київ, 01024, Україна

REV

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КАРЬСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

Кваліфікаційне свідчення про проходження курсу

№ 4777
Комісія Наталія Ковтуник

Учасником спеціального кваліфікаційного курсу (присвоєння спеціалізованого кваліфікаційного рівня) з 23 грудня 2018р. (протокол №12) та підтвердив її задовільний проходження курсу, підготувавши відповідно до програми базового підготовки за напрямком оцінювачів нерухомості «Оцінювач спеціаліст» та матеріальний формат «за спеціалізованими в сфері нерухомості». Оцінка проходження курсу (вручування диплома, спеціаліст) згідно з екстерном тримісячним спеціальним діпломом.

Голова
Фонд Державного Майна України
В.П. Савченко

Директор
Карського коледжу нерухомості
Р.В. Дубіло



Фонд Державного Майна України

Фонд Державного Майна України
Директор

ПОВІДНЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

№ 4777-ПК

14 березня 2018 року

КОМІСІЯ НАТАЛІЯ КОВТУНИК

Відомо, що спеціальний кваліфікаційний курс проходив за напрямком оцінювачів спеціалістів у сфері нерухомості «Оцінювач спеціаліст» та матеріальний формат «за спеціалізованими в сфері нерухомості» за програмою базового підготовки за напрямком оцінювачів нерухомості «Оцінювач спеціаліст» та матеріальний формат «за спеціалізованими в сфері нерухомості» з 23 грудня 2018р. (протокол №12) та підтвердив її задовільний проходження курсу, підготувавши відповідно до програми базового підготовки за напрямком оцінювачів нерухомості «Оцінювач спеціаліст» та матеріальний формат «за спеціалізованими в сфері нерухомості». Оцінка проходження курсу (вручування диплома, спеціаліст) згідно з екстерном тримісячним спеціальним діпломом.



Директор ТОВ
«Навчальний
центр «Такс-ГР»
С.В. Ковтуник
Голова комісії

О.О. Дубіло
Директор

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО
про виконання інформації про надання курсу спеціалізованого рівня оцінювачів спеціалістів у сфері нерухомості «Оцінювач спеціаліст»

№ 4777-ПК

Відомо, що спеціальний кваліфікаційний курс проходив за напрямком оцінювачів спеціалістів у сфері нерухомості «Оцінювач спеціаліст» та матеріальний формат «за спеціалізованими в сфері нерухомості» за програмою базового підготовки за напрямком оцінювачів нерухомості «Оцінювач спеціаліст» та матеріальний формат «за спеціалізованими в сфері нерухомості» з 23 грудня 2018р. (протокол №12) та підтвердив її задовільний проходження курсу, підготувавши відповідно до програми базового підготовки за напрямком оцінювачів нерухомості «Оцінювач спеціаліст» та матеріальний формат «за спеціалізованими в сфері нерухомості». Оцінка проходження курсу (вручування диплома, спеціаліст) згідно з екстерном тримісячним спеціальним діпломом.

Учасником спеціального кваліфікаційного курсу (присвоєння спеціалізованого кваліфікаційного рівня) з 23 грудня 2018р. (протокол №12) та підтвердив її задовільний проходження курсу, підготувавши відповідно до програми базового підготовки за напрямком оцінювачів нерухомості «Оцінювач спеціаліст» та матеріальний формат «за спеціалізованими в сфері нерухомості». Оцінка проходження курсу (вручування диплома, спеціаліст) згідно з екстерном тримісячним спеціальним діпломом.



М.Г. Дубіло

Українська Асоціація оцінювачів спеціалістів (UAVS), 44-Майдан Незалежності, м. Київ, 01024, Україна

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДІДСТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 2652 № ЕОс-12 "27" жовтня 2004 р.

Засвідчує про те, що Максимов Степан Йосипович (прізвище, ім'я та по батькові)

успішно склав кваліфікаційний Збірник (зіпшення) Експертної комісії від 13 листопада 2004 р., протокол № 15) та підтверджує його досвідчий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямком оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі та спеціалізація з межох виправу: «Оцінка рухомих речей, крім таких, що належать до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та т.ін., що становлять культурну цінність».

Голова
Фонду державного майна України
М. В. Четвертов

Директор
Київського коледжу нерухомості
В. В. Дзюбко

БЕЗСТРОКОВО



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

СЕРТИФІКАТ

Цим сертифікатом підтверджується, що Максимов Степан Йосипович паспорт № УМ 42 № 439510 вигданий 18.11.2004 в Київ та 11.11.2004 у термін з "12" жовтня по "22" жовтня 2004 р. пройшов(ла) навчання у Київському коледжі нерухомості і вививає(ла) достатній рівень підготовки для самостійного провадження робіт з експертної оцінки майна, майнових, немайнових прав та бізнесу на території України.

Голова експертної комісії
О. М. Вовчук
Голова Фонду державного майна України
О. Бондар

Директор Київського коледжу нерухомості
В. Дзюбко

Сертифікат безстроковий.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 916 - ПК № 916 - ПК "26" жовтня 2018 року

Видано МАКСИМОВУ СТЕПАНУ ЙОСИПОВИЧУ (прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що він (вона) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямком оцінки майна: «Оцінка об'єктів у матеріальній формі та спеціалізація з межох виправу: 1.1. «Оцінка рухомих речей (нерухомого майна, нерухомості, у тому числі права на об'єкти інтелектуальної власності) та спеціалізація з межох виправу: 2.1. «Оцінка ліцензій майнових комплексів, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (своє право на об'єкти інтелектуальної власності)» 2.2. «Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності».

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та діє впродовж двохрічного періоду з дати його видачі.

Голова
Експертної комісії
О. О. Гурьєв

Директор ТОВ
«Навчально-консалтинговий центр «Експерт-І»
О. О. Гурьєв

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

ЦМЄ № 916 - ПК № 916 - ПК "26" жовтня 2018 року

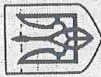
Видано МАКСИМОВУ СТЕПАНУ ЙОСИПОВИЧУ (прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що він (вона) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямком оцінки майна: «Оцінка ліцензій майнових комплексів, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі права на об'єкти інтелектуальної власності» та спеціалізація з межох виправу: 2.1. «Оцінка ліцензій майнових комплексів, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (своє право на об'єкти інтелектуальної власності)» 2.2. «Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності».

Це посвідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та діє впродовж двохрічного періоду з дати його видачі.

Голова
Експертної комісії
С. В. Астахов

Директор ТОВ
«Навчально-консалтинговий центр «Експерт-І»
О. О. Гурьєв



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

від П. Митчук 2010 р. № 2128

Видане Фесенку Віталію Вікторовичу на підставі спеціалізаційних 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, нерухоємості).
- 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, копієчних 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. Фонд Державного Майна України
Григоренко С.Г.

Григоренко С.Г. Григоренко

Григоренко С.Г. Григоренко

Григоренко С.Г. Григоренко



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

certify that the person named herein, having met all the requirements, is admitted to use the title of the Certified European Valuer and the abbreviation UABVS

Vitalii Fesenko-REV Recognized European Valuer

Certificate Registration Number: REP-UABVS/2010/14 Issued on: 21.10.2010 Valid until: 31.03.2013

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

Signature of Vitalii Fesenko, Chairman of the Board of Directors, TEGOVA

Ukrainian Association of Bank Valuation Specialists (UABVS), 366 Mala Hrushevskya St., 04-Otdelna BSOBT, Kyiv



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 3888 "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 за програмною базою підготовки за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. експертиза грошової оцінка земельних ділянок", "Оцінка машин і обладнання".

Голова

Фонду державного майна України

В.П. Семенов

Директор

Київського коледжу нерухомості

В.В. Дзюбо

БЕЗСТРОКОВЕ

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 5912 "5" вересня 2008 р.

Засвідчує про те, що Фесенко Віталій Вікторович

(прізвище, ім'я та по-батькові)

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 05 квітня 2008 р., протокол №26) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки за програмною базою 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. Семенов-Самосенко

Директор

Київського коледжу нерухомості

В.В. Дзюбо

БЕЗСТРОКОВЕ

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 5537 "24" квітня 2010 р.

Засвідчує про те, що Фесенко Віталій Вікторович

(прізвище, ім'я та по-батькові)

успішно склав кваліфікаційний іспит (на підставі рішення Екзаменаційної комісії від "24" квітня 2010 р., протокол №16) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки за програмною базою підготовки за напрямом оцінки майна: "Оцінка цільових майнових комплексів, паїв, ділянок паєрсія, майнових прав та кваліфікаційних актів", у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка цільових майнових комплексів, паїв, інших паєрсія, майнових прав" та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка цільових майнових комплексів, паїв, інших паєрсія, майнових прав на об'єкти інтелектуальної власності".

Голова Фонду державного майна України

О.М. Жилинська

Директор Українського коледжу нерухомості

О.М. Жилинська

БЕЗСТРОКОВЕ

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 5537 "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 за програмною базою підготовки за напрямом оцінки майна: "Оцінка цільових майнових комплексів, паїв, ділянок паєрсія, майнових прав та кваліфікаційних актів", у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка цільових майнових комплексів, паїв, інших паєрсія, майнових прав" та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка цільових майнових комплексів, паїв, інших паєрсія, майнових прав на об'єкти інтелектуальної власності".

Голова Фонду державного майна України

О.М. Жилинська

Директор Українського коледжу нерухомості

О.М. Жилинська

БЕЗСТРОКОВЕ

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 5537 "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 №28) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки за програмною базою підготовки за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка дорожніх транспортних засобів, інших транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та інших спеціалізаційних категорій транспортних засобів".

Голова Фонду державного майна України

О.М. Жилинська

Директор Українського коледжу нерухомості

О.М. Жилинська

БЕЗСТРОКОВЕ

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ПЕРШАКОГО ШАНСА
УКРАЇНИ



ІСР НАВАЖАЮЧО КОНСУЛЬТУВАННЯ
ІНТЕР'ЄКСПЕРТ

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

ПМК № 923 - ПК

26 жовтня 2018 року

Видане

ФЕСЕНКУ ВІТАЛІО ВІКТОРОВИЧУ

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що він (вона) успішно пройшов спеціальну підготовку за напрямом оцінки майна "Оцінка ділових майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності" та спеціалізацію в межах напрямку "1.1. Оцінка ділових майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів ІСР" під час проведення спеціального навчального курсу "Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності".

Це посвідчення є чинним згідно з вимогами кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та діє протягом дворічного періоду з дати його видачі.

Голова
Експертної комісії

С. В. Асашов
(підписати, підписати)

Директор ГОВ
"Національно-консалтинговий центр "Експерт-ІТ"

О. О. Гресь
(підписати, підписати)



ФОНД ПЕРШАКОГО ШАНСА
УКРАЇНИ



ІСР НАВАЖАЮЧО КОНСУЛЬТУВАННЯ
ІНТЕР'ЄКСПЕРТ

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1998 - ПК

24 жовтня 2018 року

Видане

ФЕСЕНКУ ВІТАЛІО ВІКТОРОВИЧУ

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що він (вона) успішно пройшов спеціальну підготовку за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі та спеціалізацію в межах напрямку "1.1. Оцінка ділових майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів ІСР" під час проведення спеціального навчального курсу "Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності".

Це посвідчення є чинним згідно з вимогами кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та діє протягом дворічного періоду з дати його видачі.

Голова
Експертної комісії

С. В. Асашов
(підписати, підписати)

Директор ГОВ
"Національно-консалтинговий центр "Експерт-ІТ"

О. О. Гресь
(підписати, підписати)



Інвентаризаційна справа № 04032020-001

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок з господарськими
(допоміжними) будівлями та спорудами

вулиця (провулок, площа) Юнкерова Миколи № 71
місто (селище, село) Київ
район Оболонський
область _____

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

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

Паспорт виготовлено станом на:

« 19 » березня 2020 р.

Керівник суб'єкта господарювання:

Виконав

Перевірив



Гончар Д. О.

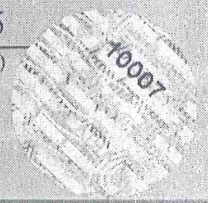
(П. І. Б.)

Мельник В. О., АЕ №003295

(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифікат)

Мельник В. О., АЕ №003295

(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифікат)



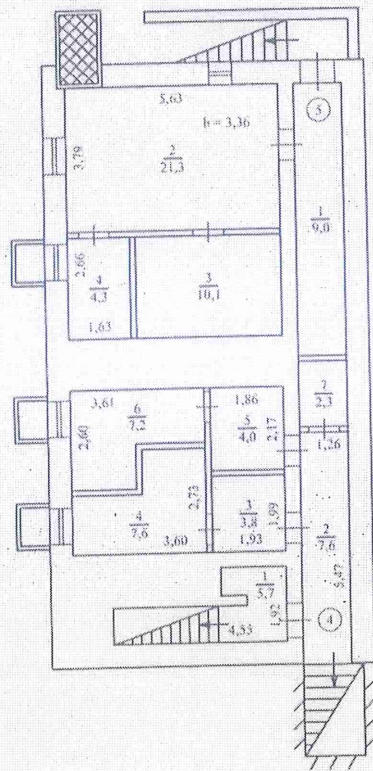
ПЛАН
громадського будинку
Нежитлова будівля
(призначення)

літера " А-2 "

вулиця	(провулок, площа)	Юнкерова Миколи	№ 71
місто	(селище, село)	Київ	
район		Оболонський	
область			

Масштаб 1:200

Поверх підвальный



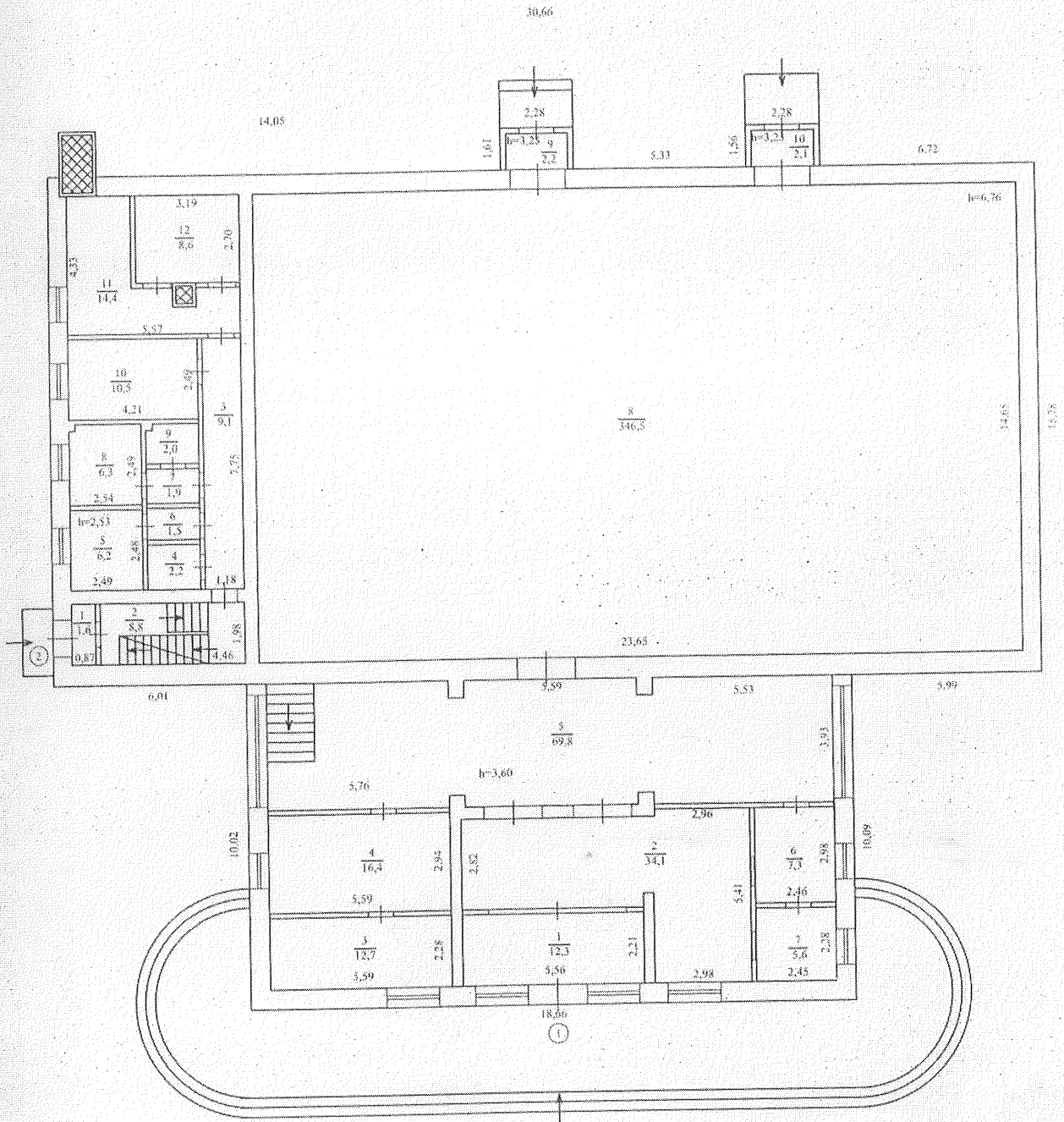
ПЛАН
громадського будинку
 Нежитлова будівля

літера " А-2 "

вулиця (провулок, площа) Юнкерова Миколи № 71
 місто (селище, село) Київ
 район Оболонський
 область _____

Масштаб 1:200

Поверх I

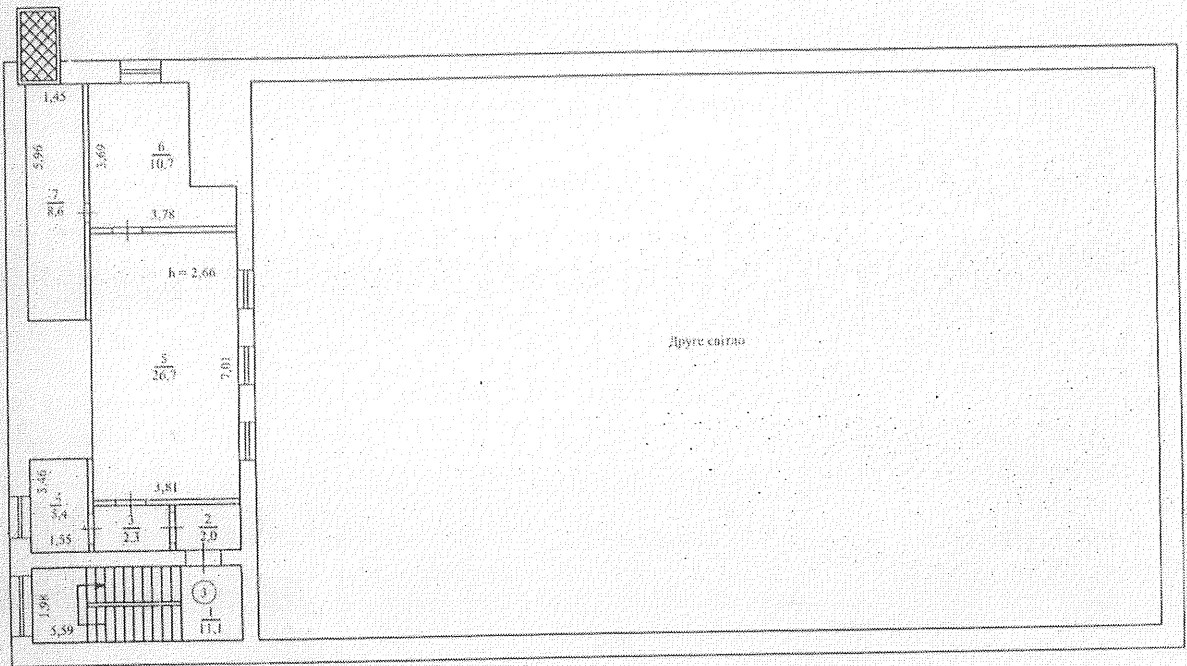


ПЛАН
громадського будинку
Нежитлова будівля літера " А-2 "

вулиця	(провулок, площа)	Юнкерова Миколи	№ 71
місто	(селище, село)	Київ	
район		Оболонський	
область			

Масштаб 1:200

Поверх II



ЕКСПЛІКАЦІЯ
приміщень громадського будинку
Нежитлова будівля
 (призначення)

літера" А-2 "

вулиця (провулок, площа)

Юнкерова Миколи

№ 71

місто (селище, село)

Київ

район

Оболонський

область

Літера	Поверх	Номери відокремлених груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площ) (кв.м.)	Площа приміщень (кв.м.)				Примітки
						житлова (основна)	допоміжна (підсобна)	літніх, неопалювальних приміщень	площа приміщень загального користування	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А-2	пд	4	1	сходова клітина	5,7		5,7			
			2	коридор	7,6		7,6			
			3	вмивальник	3,8		3,8			
			4	туалет	7,6		7,6			
			5	вмивальник	4,0		4,0			
			6	туалет	7,2		7,2			
			7	комора	2,3		2,3			
			Всього по гр. пр. 4:		38,2		38,2			
	пд	5	1	коридор	9,0		9,0			
2			коридор	21,3		21,3				
3			комора	10,1		10,1				
4			комора	4,3		4,3				
			Всього по гр. пр. 5:		44,7		44,7			
			Всього по підвальному поверху:		82,9		82,9			
	1	1	1	тамбур	12,3		12,3			
2			коридор	34,1		34,1				
3			допоміжне	12,7		12,7				
4			коридор	16,4		16,4				
5			вестибюль	69,8		69,8				
6			допоміжне	7,3		7,3				
7			допоміжне	5,6		5,6				
8			зал	346,5		346,5				
9			тамбур	2,2		2,2				
10			тамбур	2,1		2,1				
			Всього по гр. пр. 1:		509,0	346,5	162,5			
	1	2	1	тамбур	1,6		1,6			
2			сходова клітина	8,8		8,8				
3			коридор	9,1		9,1				
4			комора	2,2		2,2				

			5	допоміжне	6,2		6,2		
			6	коридор	1,5		1,5		
			7	коридор	1,9		1,9		
			8	кабінет	6,3	6,3			
			9	допоміжне	2,0		2,0		
			10	кабінет	10,5	10,5			
			11	допоміжне	14,4		14,4		
			12	допоміжне	8,6		8,6		
				Всього по гр. пр. 2:	73,1	16,8	56,3		
				Всього по I поверху:	582,1	363,3	218,8		
II	3		1	сходова клітина	11,1		11,1		
			2	коридор	2,0		2,0		
			3	коридор	2,3		2,3		
			4	кабінет	5,4	5,4			
			5	основне	26,7	26,7			
			6	кабінет	10,7	10,7			
			7	комора	8,6		8,6		
				Всього по гр. пр. 3:	66,8	42,8	24,0		
				Всього по II поверху:	66,8	42,8	24,0		
				Всього по літ. "А-2":	731,8	406,1	325,7		

« 19 » березня 2020 р.

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АЕ

№ 003295

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ
відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг),
пов'язаних із створенням об'єкта архітектури

Експерт

(вказувати професію)

Виданий про те, що Мельник Віталій Олександрович

(прізвище, ім'я, по батькові)

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: Інженер з інвентаризації нерухомого майна

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі - Комісія) від _____ № _____

(рішенням відповідної секції Комісії

від 24.04.2014 № 44, затвердженням президентом

Комісії 24.04.2014 № 44-Е).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 24.04 20 14 року
за № 3168.

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом: Технічна інвентаризація

об'єктів нерухомого майна.

Дата видачі 24.04 20 14 року

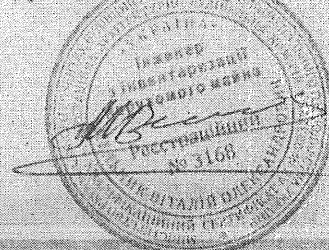


Голова (заступник голови) Атестаційної
архітектурно-будівельної комісії

[Handwritten signature]

Барзилович Д.В.

(прізвище, ім'я, по батькові)





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

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

Прошу розглянути проект рішення від 04.10.2023
№ 08/231-1237/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Володимир БОНДАРЕНКО

“04” жовтня 2023 року
№ 08/231-1237/ПР



08/231-1237/ПР
04.10.2023

АПАРАТ

ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)

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

04.10.2023 № 009-411

Київська міська рада

на № _____ від _____

СУПРОВІДНИЙ ЛИСТ

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04 листопада 2021 року № 3135/3176, направляю проєкт рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі» (далі – проєкт рішення).

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

Додатки: 1. Проєкт рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі» та пояснювальна записка до нього на 7 арк. в 1 прим.

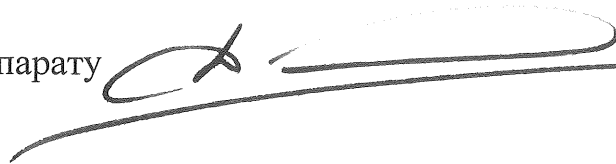
2. Копія розпорядження від 28 серпня 2016 року № 747 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі» на 5 арк. в 1 прим.

3. Копія звіту про оцінку майна – нежитлова будівля загальною площею 731,80 кв. м, розташована за адресою: м. Київ, вул. Юнкерова, 71 з додатками на 60 арк. в 1 прим.

003596

4. Копія рецензії на Звіт про оцінку майна – нежитлова будівля загальною площею 731,80 кв. м, розташована за адресою: м. Київ, вул. Юнкерова, 71 на 10 арк. в 1 прим.
5. Копія технічного паспорту на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі на 9 арк. в 1 прим.
6. Електронна версія зазначеного.

Керівник апарату



Дмитро ЗАГУМЕННИЙ

Наталія Мельник
Людмила Кондратенко 202 60 82

Текст проєкту рішення у паперовому вигляді відповідає проєкту в електронному вигляді на USB носії.