



08/231-4368/PP
03.12.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЄКТ

Про цільові внески територіальної громади міста Києва

Відповідно до Європейської Хартії місцевого самоврядування, статті 327 Цивільного кодексу України, законів України «Про асоціації органів місцевого самоврядування», «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Правління Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» від 18.02.2020 № 8 «Про ситуацію з розміщенням Виконавчої дирекції АМУ», Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Здійснити цільовий внесок територіальної громади міста Києва, як члена Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України», у вигляді права володіння та користування нежитловою будівлею літ. «Б», «Б'» загальною площею 994,9 кв. м, розташованою за адресою: м. Київ, вул. Велика Житомирська, 19 (реєстраційний номер 1301113680000) строком на 25 (двадцять п'ять) років з дати набрання чинності цього рішення.

2. Доручити комунальному підприємству «КИЇВЖИТЛОСПЕЦЕКСПЛУАТАЦІЯ» забезпечити передачу Всеукраїнській асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» майна, зазначеного у пункті 1 цього рішення, та копію акту приймання-передачі надати до Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

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

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Депутати Київської міської ради

Михайло В. Гондаренко
В. Гондаренко В. Гондаренко

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської
міської ради з питань власності
Голова

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Секретар

Сергій АРТЕМЕНКО

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

Андрій ВІТРЕНКО

Секретар

Владислав АНДРОНОВ

В.о. Начальника управління
правового забезпечення
діяльності Київської міської
ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проєкту рішення Київської міської ради
«Про цільові внески територіальної громади міста Києва»

1. Опис проблем, для вирішення яких підготовлено проєкт рішення, обґрунтування відповідності та достатності передбачених у проєкті рішення механізмів і способів вирішення існуючих проблем, а також актуальності цих проблем для територіальної громади міста Києва.

Нежитлова будівля, загальною площею 994,9 кв.м, на вул. Великій Житомирській, 19, літ. «Б», «Б'» у м. Києві, належить до комунальної власності територіальної громади м. Києва на підставі рішення Київської міської ради від 27.11.2003 № 245/1120 «Про внесення змін до рішень Київради від 29.11.2001 № 151/1585 «Про затвердження переліку нежитлових будівель комунальної власності територіальної громади міста Києва» та від 27.12.2001 № 208/1642 «Про формування комунальної власності територіальних громад районів міста Києва» та 07.07.2017 зареєстрована в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на праві комунальної власності за територіальною громадою м. Києва в особі Київської міської ради (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1301113680000).

Відповідно до наказу Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22.04.2021 № 279 «Про закріплення майна комунальної власності територіальної громади міста Києва за КП «Київжитлоспекексплуатація» вказаний об'єкт нерухомого майна, закріплений на праві господарського відання за КП «Київжитлоспекексплуатація».

Вартість об'єкта складає 32,154 млн. грн. за результатами проведеної незалежної оцінки.

Відповідно до рішення Правління Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» від 18.02.2020 № 8 «Про ситуацію з розміщенням Виконавчої дирекції АМУ», було схвалено Програму створення осередку для представників місцевого самоврядування у Києві «Будинок громад» (далі - Програма). Метою програми є створення осередку для представників місцевого самоврядування в місті Києві, де окрім того, що працюватиме виконавча дирекція Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» (далі - АМУ), відбуватимуться засідання Правління АМУ, наради в онлайн відео-режимі, консультації, мережеві наради секторальних фахівців місцевого самоврядування, семінари та тренінги для посадовців місцевого самоврядування, зустрічі та переговори з представниками міжнародних організацій тощо. Голови громад також матимуть можливість проводити у цьому приміщенні необхідні зустрічі. Пропонована назва – БУДИНОК ГРОМАД.

Листом від 11.05.2021 № 1-92/21, АМУ звернулась до Київського міського голови Кличка В.В. з проханням розглянути можливість здійснити додатковий цільовий внесок на реалізацію Програми у вигляді права володіння

та користування нежитловою будівлею літ. «Б», «Б'» загальною площею 994,9 кв. м, розташованою за адресою: м. Київ, вул. Велика Житомирська, 19 (реєстраційний номер 1301113680000) строком на 25 (двадцять п'ять) років.

Київським міським головою Кличком В.В. підтримано ініціативу АМУ щодо створення осередку для представників місцевого самоврядування «Будинок громад» задля ефективного функціонування та розвитку інституту місцевого самоврядування.

Зазначений проєкт рішення Київської міської ради підготовлено у зв'язку з можливістю заміни грошового внеску, здійсненням цільового внеску територіальної громади міста Києва, як члена Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України», у вигляді права володіння та користування нежитловою будівлею літ. «Б», «Б'» загальною площею 994,9 кв. м, розташованою за адресою: м. Київ, вул. Велика Житомирська, 19 (реєстраційний номер 1301113680000) строком на 25 (двадцять п'ять) років, з метою економії коштів місцевого бюджету.

Проєкт рішення підготовлений на підставі звернення Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» від 11.05.2021 № 1-92/21 і не стосується інтересів інших органів.

2. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення (з посиланням на конкретні положення нормативно-правових актів, на підставі й на виконання яких підготовлено проєкт рішення).

Проєкт рішення підготовлено у відповідності до статті 41 Конституції України, Європейської Хартії місцевого самоврядування, статті 327 Цивільного кодексу України, законів України «Про асоціації органів місцевого самоврядування», «Про місцеве самоврядування в Україні».

Відповідно до частини першої та четвертої статті 41 Конституції України кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Відповідно до статті 327 Цивільного кодексу України у комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді. Управління майном, що є у комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

Відповідно до частини першої статті 2 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (далі – Закон) місцеве самоврядування в Україні – це гарантоване державою право та реальна здатність територіальної громади – жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища, міста – самотійно або під відповідальність органів та посадових осіб місцевого самоврядування вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України.

Відповідно до частини п'ятої статті 60 Закону органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до

закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, укладати договори в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Відповідно до статті 9 Європейської Хартії місцевого самоврядування, органи місцевого самоврядування мають право в рамках національної економічної політики на власні адекватні фінансові ресурси, якими вони можуть вільно розпоряджатися в межах своїх повноважень.

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 21 Закону України «Про асоціації органів місцевого самоврядування» джерелами формування майна асоціації є вступні та членські внески.

3. Опис цілей і завдань, основних положень проекту рішення, а також очікуваних соціально-економічних, правових та інших наслідків для територіальної громади міста Києва від прийняття запропонованого проекту рішення.

Метою прийняття даного проекту рішення є сприяння територіальній громаді міста Києва Всеукраїнській асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» у створенні осередку для представників місцевого самоврядування «Будинок громад» задля ефективного функціонування та розвитку інституту місцевого самоврядування.

Шляхом досягнення цієї мети є прийняття даного рішення Київської міської ради.

Проект рішення передбачає здійснення цільового внеску на реалізацію Програми у вигляді надання права володіння та користування нежитловою будівлею, розташованою за адресою: м. Київ, вул. Велика Житомирська, 19, літ. «Б», «Б'», загальною площею 994,9 кв.м.

Прийняття проекту рішення дозволить здійснити цільовий внесок на реалізацію Програми у вигляді надання права володіння та користування нежитловою будівлею, розташованою за адресою: м. Київ, вул. Велика Житомирська, 19, літ. «Б», «Б'», загальною площею 994,9 кв.м.

4. Фінансово-економічне обґрунтування та пропозиції щодо джерел покриття цих витрат.

Реалізація проекту рішення не потребує додаткових матеріальних та інших витрат з бюджету міста Києва.

5. Прізвище або назва суб'єкта подання, прізвище, посада, контактні дані доповідача проекту рішення на пленарному засіданні та особи, відповідальної за супроводження проекту рішення.

Доповідач проекту рішення на пленарному засіданні сесії Київської міської ради депутат Київської міської ради Бондаренко В.В.

Особа, відповідальна за супроводження проекту рішення депутат Київської міської ради Бондаренко В.В.

Депутати Київської міської ради


В. Бондаренко
В. Бондаренко В. Мельничук



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053
Тел/факс: (+38 044) 4862878, 4862841, 4862812, 4863070, 4862883
E-mail: info@auc.org.ua www.auc.org.ua

Київська міська державна
адміністрація
11 05 2021 № 16648

№ 1-92/221
від 11 травня 2021 р.



Київському міському голові
КЛИЧКУ В.В.

Шановний Віталію Володимировичу!

Асоціація міст України – це найавторитетніша в Україні всеукраїнська недержавна організація, що протягом майже 29 років представляє позицію та захищає права місцевого самоврядування. Станом на травень 2021 року АМУ об'єднує близько 900 територіальних громад України. АМУ охоплює своєю діяльністю усю територію країни, регіональні відділення Асоціації діють в усіх областях.

Центральний офіс, у якому працює виконавча дирекція АМУ, знаходиться у м. Києві в орендованому приміщенні. Приміщення належить до державної власності і надано в оренду за розпорядженням Уряду. Тобто існує ризик, що у будь-який момент це рішення може бути змінено. Крім того, це приміщення не забезпечує якісне виконання завдань та функцій Асоціації, зокрема, щодо проведення зустрічей та нарад на високому рівні.

У зв'язку з цим, Правлінням Асоціації міст України 18 лютого 2020 року було схвалено Програму створення осередку для представників місцевого самоврядування «Будинок громад». Метою програми є створення такого осередку у місті Києві, де, окрім того, що працюватиме виконавча дирекція АМУ, відбуватимуться засідання Правління АМУ, наради в онлайн відео режимі, консультації, мережеві наради секторальних фахівців місцевого самоврядування, семінари та тренінги для посадовців місцевого самоврядування, зустрічі та переговори з представниками міжнародних організацій тощо. Голови громад також матимуть можливість проводити у цьому приміщенні необхідні зустрічі. Програма передбачає, що для її реалізації кожен член Асоціації щорічно у 2020 та 2021 роках сплачує додатковий цільовий внесок у розмірі не менше річного членського внеску, визначеного для нього на відповідний рік.

Враховуючи вищезазначене, Асоціація міст України звертається з проханням розглянути можливість здійснити додатковий цільовий внесок на реалізацію Програми створення осередку для представників місцевого самоврядування «Будинок громад» у вигляді права володіння та користування строком на 25 років з правом продовження нежитловою будівлею, розташованою за адресою: м. Київ, вул. Велика Житомирська, 19, літ. «Б», «Б'», загальною площею 994,9 кв.м. (реєстраційний номер 1301113680000).

Будинок громад стане центром зустрічей та формування позиції з найактуальніших питань місцевого самоврядування для представників громад з усієї України, сприятиме обміну досвідом та налагодженню партнерських зв'язків між громадами.

Сподіваємося на підтримку нашої ініціативи.

Додаток. Копія рішення Правління АМУ від 18 лютого 2021 року №8 на 4 арк.

З повагою

В.о. Виконавчого директора Асоціації

Котилко Я.М. 044 4862883

В.В. Сидоренко



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053
Тел/факс: (+38 044) 4862878, 4862841, 4862812, 4863070, 4862883
E-mail: info@auc.org.ua www.auc.org.ua

РІШЕННЯ ПРАВЛІННЯ ВСЕУКРАЇНСЬКОЇ АСОЦІАЦІЇ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ «АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ» №8

м. Київ

18 лютого 2020 року

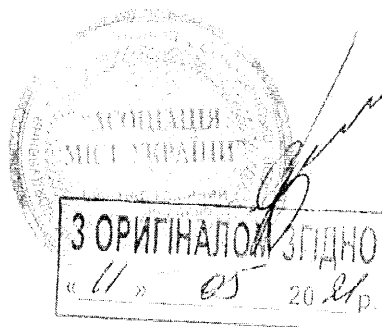
Про ситуацію з розміщенням Виконавчої дирекції АМУ

Заслухавши інформацію Виконавчого директора Асоціації міст України О.В. Слобожана про ситуацію з розміщенням Виконавчої дирекції АМУ, Правління Асоціації вирішило:

1. Інформацію Виконавчого директора Асоціації міст України О.В. Слобожана про ситуацію з розміщенням Виконавчої дирекції АМУ взяти до відома.
2. Схвалити Програму створення осередку для представників місцевого самоврядування у Києві «Будинок громад» (додається).
3. Рекомендувати органам місцевого самоврядування – членам АМУ запланувати відповідні цільові внески на виконання Програми в місцевих бюджетах.
4. Виконавчій дирекції АМУ довести Програму до відома органів місцевого самоврядування – членів АМУ та здійснювати організаційний супровід її виконання.

Голова

В. Кличко



ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішенням Правління АМУ
від 18 лютого 2020 року №8
Голова АМУ

В. Кличко

БУДИНОК ГРОМАД
Програма створення осередку для
представників місцевого самоврядування у Києві

Преамбула

Асоціація міст України – це найавторитетніша в Україні недержавна організація, що протягом майже 28 років представляє позицію та захищає права місцевого самоврядування. Станом на 18 лютого 2020 року АМУ об'єднує 883 територіальні громади.

Асоціація міст України має статус Всеукраїнської відповідно до Закону України «Про асоціації органів місцевого самоврядування».

АМУ охоплює своєю діяльністю усю територію країни, регіональні відділення Асоціації діють в усіх областях.

Центральний офіс, у якому працює виконавча дирекція АМУ, знаходиться у Києві в орендованому приміщенні.

У структурі виконавчої дирекції діють Аналітичний центр, Центр впровадження децентралізаційної реформи, Центр розвитку та впровадження проєктів, Центр професійного розвитку та комунікацій, бухгалтерська, кадрова, юридична служби.

У орендованому приміщенні площею 357,1 кв.м станом на лютий 2020 року розміщуються 39 працівників виконавчої дирекції, також передбачено невеликий зал, де відбуваються наради та різноманітні зустрічі.

З 2010 року АМУ орендує два поверхи за адресою вул. Січових Стрільців, 73. Приміщення належить до державної власності і надано в оренду за розпорядженням Уряду. Тобто існує чинник ризику, що у будь-який момент це рішення може бути змінено.

Обґрунтування шляхів та способів розв'язання проблеми

Зважаючи на нинішню масштабність діяльності Асоціації та концептуальну мету щодо охоплення членством в АМУ усіх органів місцевого самоврядування базового рівня, зрозуміло, що Центральний офіс потребує більшого та якіснішого приміщення. Це мають бути не лише кабінети для роботи працівників Виконавчої дирекції, але й пристосоване місце для проведення різноманітних заходів АМУ.

Загалом вбачається доцільним створення такого осередку, де, окрім того, що працюватиме виконавча дирекція АМУ, відбуватимуться засідання Правління АМУ, наради в онлайн відео режимі, консультації, мережеві наради секторальних фахівців місцевого самоврядування, семінари та тренінги для посадовців місцевого самоврядування, зустрічі та переговори з представниками міжнародних організацій тощо. Голови громад також матимуть можливість проводити у цьому приміщенні необхідні зустрічі. Пропонована назва – БУДИНОК ГРОМАД.

Умови

Для розміщення БУДИНКУ ГРОМАД необхідна окрема будівля або частина будівлі з окремим входом.

ОРИГІНАЛ
11. 05. 2020

Загальна площа – не менше 600 кв.м, з яких 450 кв.м. – це робочі приміщення (щонайменше 12 кабінетів, конференц-зал до 80 кв.м, кімната для переговорів 20 кв.м). Також необхідно орієнтовно 100 кв.м складських та допоміжних приміщень.

Оскільки керівництво та фахівці АМУ відвідують різноманітні засідання в центральних органах влади, БУДИНОК ГРОМАД має розташовуватись у центральних районах Києва на відстані не більше 1 км від станції метрополітену. Поруч необхідно передбачити 6-8 паркувальних місць.

Щодо форми власності, для забезпечення від перегляду рішень про оренду та її вартість, доцільно передати приміщення у власність АМУ.

Юридичні умови

Згідно із 21 Закону України «Про асоціації органів місцевого самоврядування» джерелами формування майна асоціації є: вступні та членські внески; інші джерела, дозволені законодавством. Майно та кошти використовуються асоціацією для виконання її статутних завдань і не можуть використовуватися для інших цілей.

Відповідно до статті 9 Закону України «Про асоціації органів місцевого самоврядування» джерела надходження і порядок використання коштів та іншого майна асоціації, порядок внутрішніх звітності та контролю визначається Статутом.

Згідно із п.19 статті 91 Бюджетного кодексу України до видатків місцевих бюджетів, що можуть здійснюватися з усіх місцевих бюджетів, належать видатки на членські внески до асоціацій органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань.

Відповідно до пункту 7.3. Статуту Асоціації міст України у власності Асоціації можуть знаходитися будівлі, споруди, житловий і нежитловий фонд, обладнання, транспортні засоби, інвентар, майно культурно-освітнього і оздоровчого призначення, земельні ділянки, кошти, акції, інші цінні папери та інше майно, необхідне для матеріально-технічного забезпечення статутної діяльності.

Керуючись пунктом 5.3.3. статті 5 Статуту АМУ, Правління Асоціації розглядає пропозиції щодо додаткового фінансування конкретних заходів, програм, проектів тощо в процесі виконання бюджету Асоціації, а також питання надання благодійницької допомоги;

Етапи реалізації

Програма виконується в два етапи.

На першому етапі протягом 2020-2021 років Асоціація міст України отримує кошти від членів Асоціації та акумулює їх на окремому банківському рахунку.

На другому етапі протягом 2022-2023 років здійснюється придбання та облаштування Будинку громад.

Фінансування

Для фінансування Програми на першому етапі кошти, отримані від членів АМУ, акумулюються на окремому банківському рахунку АМУ. Кожний член Асоціації щорічно у 2020 та 2021 роках сплачує додатковий цільовий внесок у розмірі не менше річного членського внеску, визначеного для нього на відповідний рік.

Також, відповідно до статті 7 Статуту АМУ, джерелами формування майна можуть бути цільові внески на виконання окремих заходів та реалізації окремих проектів (відрахування з місцевих бюджетів членів Асоціації).

Фінансування Програми також може здійснюватися за рахунок:

- 1) спонсорських внесків юридичних і фізичних осіб, що співпрацюють з Асоціацією;
- 2) добровільних пожертвувань, подарунків, спадщин, безкоштовної передачі об'єктів нерухомого та рухомого майна, що надходять від юридичних та фізичних осіб;
- 3) доходів від використання інтелектуальної власності Асоціації;
- 4) коштів та майна, що поступають в порядку компенсації вартості отриманих послуг, надання яких передбачено законодавством для установ і організацій,

11 05 2021

створених органами місцевого самоврядування, що утримуються за рахунок коштів відповідних бюджетів;

- 5) дотацій або субсидій з державного чи місцевих бюджетів, благодійна (в тому числі гуманітарна) допомога від юридичних і фізичних осіб України та іноземних осіб, технічна допомога;
- 6) пасивних доходів, дивідендів, страхових виплат та відшкодування, а також роялті;
- 7) інших джерел які не заборонені законодавством.

Орієнтовна вартість Програми визначена на основі аналізу ринку об'єктів, що відповідають умовам Програми, та складає 28 млн грн..

Очікувані результати

Результатом виконання Програми стане придбання у власність Асоціації міст України приміщення у м.Києві, в якому буде розміщено БУДИНОК ГРОМАД.

Також у цьому приміщенні працюватиме Виконавча дирекція Асоціації міст України.

Виконання

Організаційні заходи здійснює Виконавча дирекція АМУ.

Контроль за виконанням Програми здійснює Правління Асоціації міст України.

Виконавча дирекція АМУ щорічно звітує про хід виконання Програми перед Правлінням АМУ.



Київському міському голові
В. КЛИЧКУ

Шановний Віталію Володимировичу!

На виконання Вашого доручення від 13.05.2021 № 16648 розглянуто лист Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» від 11.05.2021 № 1-92/21 про здійснення додаткового цільового внеску на реалізацію Програми створення осередку для представників місцевого самоврядування «Будинок громад» у вигляді права володіння та користування нежитловою будівлею, розташованою за адресою: м. Київ, вул. Велика Житомирська, 19, літ. «Б», «Б'», загальною площею 994,9 кв.м.

За результатами розгляду повідомляємо про підтримку ініціативи Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» щодо створення осередку для представників місцевого самоврядування «Будинок громад» задля ефективного функціонування та розвитку інституту місцевого самоврядування та не заперечуємо щодо здійснення цільового внеску на реалізацію зазначеної програми у вигляді надання права володіння та користування нежитловою будівлею, розташованою за адресою: м. Київ, вул. Велика Житомирська, 19, літ. «Б», «Б'», загальною площею 994,9 кв.м, у випадку прийняття відповідного рішення власником зазначеного нерухомого майна.

З повагою

Заступник голови

Олександр ХАРЧЕНКО

Андрій Гудзь

Всеволод Комарницький 202 61 61



ДОКУМЕНТ ІТС ЄІПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО
КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат 58E2D9E7F900307B04000000A6DC2F00BCD28700

Підписувач Харченко Олександр Володимирович

Дійсний з 04.09.2020 00:00 по 04.09.2022 00:00

Київська міська державна
адміністрація



015-185 від 02.06.2021



УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ м. КИЄВА

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

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

Всеукраїнська асоціація органів місцевого
самоврядування «Асоціація міст України»
вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, 04053

Про надання права
користування будівлею

На виконання доручення заступника голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень О. Харченка від 08 червня 2021 року № 16648/1 Департаментом комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі - Департамент) розглянуто лист Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» від 11 травня 2021 року № 1-92/21 про здійснення додаткового цільового внеску на реалізацію Програми створення осередку для представників місцевого самоврядування «Будинок громад» у вигляді права володіння та користування нежитловою будівлею, розташованою за адресою: м. Київ, вул. Велика Житомирська, 19, літ. «Б», «Б'», загальною площею 994,9 кв.м та повідомляє.

Департамент підтримує ініціативу Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» щодо створення осередку для представників місцевого самоврядування «Будинок громад» задля ефективного функціонування та розвитку інституту місцевого самоврядування та не заперечує щодо здійснення цільового внеску на реалізацію зазначеної програми у вигляді надання права володіння та користування нежитловою будівлею, розташованою за адресою: м. Київ, вул. Велика Житомирська, 19, літ. «Б», «Б'», загальною площею 994,9 кв.м, у



ДОКУМЕНТ ІТС ЄІПК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО
КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат

3ED5083160DBC59B040000000146000061521000

Підписувач Шмуляр Олег Васильович

Дійсний з 24.11.2020 по 24.11.2021

Департамент комунальної
власності м. Києва



062/01-08-3830 від 16.06.2021

16648



АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053
Тел/факс: (+38 044) 4862878, 4862841, 4862812, 4863070, 4862883
E-mail: info@auc.org.ua www.auc.org.ua

№ 1-289/21
від 1 листопада 2021 року

Київському міському голові
КЛИЧКУ В.В.

Шановний Віталію Володимировичу!

На додаток до листа Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» від 11 травня 2021 року №1-92/21 надсилаємо:

- 1) Звіт №1 з оцінки майна: нежитлової будівлі літ. «Б», загальною площею 994,9 кв.м., що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, 19 - 1 том в 1 прим.;
- 2) Рецензія на Звіт з експертної грошової оцінки нежитлової будівлі літ. «Б», загальною площею 994,9 кв.м., що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, 19, рецензента, оцінювача Медвецької Т.В. - на 2 арк. в 1 прим.;
- 3) копія листа Департаменту комунальної власності м. Києва - на 1 арк. в 1 прим.;
- 4) Рецензія на «Звіт №1 з оцінки майна: нежитлової будівлі літ. «Б», загальною площею 994,9 кв.м., що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, 19», виконаний суб'єктом оціночної діяльності - ФОП Гуменною Л.С., рецензента, заступника начальника відділу оцінки управління моніторингу Департаменту комунальної власності м. Києва Банної Н.В. - на 2 арк. в 1 прим.

З повагою

Виконавчий директор Асоціації

Олександр СЛОБОЖАН

Сидоренко 044 4863070

Київська міська державна
адміністрація
02.11.2021 № 40482





ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ ГУМЕННА ЛЕСЯ СЕРГІЇВНА

30400, Хмельницька область, місто Шепетівка, вул. Євгена Коновальця, 10 моб. тел. +380-67-33-69-106, email:
humennalesia@gmail.com



ЗВІТ №1

З ОЦІНКИ МАЙНА

нежитлової будівлі літ. "Б", загальною площею 994,9 кв.м., що розташована
за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, буд. 19.

Замовник оцінки:

Всеукраїнська асоціація органів місцевого самоврядування "Асоціація міст України"

Дата оцінки – 20.09.2021 р.

м. Шепетівка 2021 р.

З М І С Т

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ	2
1. ВСТУП.....	3
2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	4
2.1. ДОГОВІР У ЦІЛОМУ	4
2.2. ПРИПУЩЕННЯ, ОБМЕЖЕННЯ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ.....	4
2.3. ДОДАТКОВА РОБОТА.....	5
3. ДЕФІНІЦІЇ	6
4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ	9
4.1. ОПИС МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	9
4.2. ТЕХНІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ	13
4.3. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ.....	14
4.4. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ.....	15
5. ЗІБРАНІ ВИХІДНІ ДАННІ ПРО ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ.....	18
6. ПРОЦЕДУРА ОЦІНКИ.....	19
7. МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ.....	20
7.1. ПІДХОДИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ.....	20
7.2. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД.....	20
7.3. ДОХІДНИЙ ПІДХІД.....	21
7.4. Порівняльний підхід.....	23
7.5. Узгодження результатів оцінки.....	24
8. АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.....	25
9. ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ МАЙНА.....	27
9.1. ВИЗНАЧЕННЯ ЗНОСУ (ЗНЕЦІНЕННЯ) ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.....	27
9.2. Визначення вартості об'єкта порівняльним підходом.....	28
9.3. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ДОХІДНИМ ПІДХОДОМ.....	32
10. УЗГОДЖЕННЯ ЗНАЧЕНЬ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.....	39
11. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА.....	40
ПАСПОРТ – СЕРТИФІКАТ.....	41
ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ І ДОКУМЕНТІВ.....	42
ДОДАТКИ.....	43

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ

ринкової вартості нежитлової будівлі літ. "Б", загальною площею 994,9 кв.м., що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, буд. 19

Замовник	Всеукраїнська асоціація органів місцевого самоврядування "Асоціація міст України"
Підстава для оцінки	договір №1 на надання послуг з оцінки майна від 06.09.2021 р.
Виконавець	Фізична особа-підприємець Гуменна Леся Сергіївна, що діє на підставі сертифікату Суб'єкта оціночної діяльності №698/21 від 16.09.2021 року.
Форма власності	комунальна
Форма звіту	повна
Власник	Територіальна громада міста Києва в особі Київської міської ради.
Дата оцінки	20 вересня 2021 р.
Курс долара на дату оцінки, за даними НБУ	26,7028 грн. за 1 долар США
Дата завершення складання Звіту	30 вересня 2021 р.
Дата доопрацювання звіту	26 жовтня 2021 р.
Мета оцінки	визначення плати користування та володіння.
База оцінки	ринкова
Термін дії звіту	протягом 12 місяців з дати оцінки.
Оцінка виконана відповідно до вимог Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.1995 № 629 (із змінами та доповненнями), згідно з Національним стандартом №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440, Національним стандартом №2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. №1442, Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року, №2658-III, із змінами і доповненнями.	
Під час проведення оцінки були використані загальноприйняті в оціночній практиці методичні підходи: порівняльний і дохідний підхід (пряма капіталізація доходу). Підсумкове значення вартості прийнято за результатом, отриманим порівняльним підходом.	
Ринкова вартість об'єкта (округлена) без ПДВ, гривень.	32 154 000,00 (тридцять два мільйони сто п'ятдесят чотири тисячі нуль гривень 00 копійок).

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності і кваліфікаційні свідоцтва Оцінювача на дату оцінки є чинними.

ФОП Гуменна Л.С.

Оцінювач

Гуменна Л.С.
(підпис)
Гуменна Л.С.
(підпис)
Сертифікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 28 від 22.05.2021 р.

1. ВСТУП

На замовлення Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування "Асоціація міст України", надалі «Замовник» та на підставі Договору №1 на надання послуг з оцінки майна від 20.09.2021 р., Суб'єктом оціночної діяльності Фізична особа-підприємець Гуменна Леся Сергіївна (що діє на підставі Сертифікату від 16 вересня 2021 року № 698/21), надалі «Оцінювач», була виконана незалежна оцінка та визначена ринкова вартість майна, а саме: нежитлової будівлі літ. "Б", загальною площею 994,9 кв.м., що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, буд. 19 станом на 20.09.2021 року.

Нормативні документи, використані в Звіті:

Закон України від 12.07.2001 р. «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»;

Закон України «Про оренду державного та комунального майна», від 10.04.1992 № 2269-ХІІ;

Національний стандарт № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" (Постанова Кабінету Міністрів України № 1440 від 10.09.2003 р.);

Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» (Постанова Кабінету Міністрів України № 1442 від 28.10.2004 р.);

Міжнародні норми та стандарти з експертної оцінки вартості майна, майнових прав та бізнесу та інші законодавчі та нормативні акти України.

Метою оцінки було визначення ринкової вартості Об'єкту оцінки для заключення інвестиційного договору.

Визначення вартості майна здійснюється переважно із застосуванням незалежної оцінки.

Базою оцінки, що визначається під час проведення незалежної оцінки, є ринкова вартість.

«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». (національний стандарт № 1).

Вартість визначена у національній валюті України – гривнях.

Дата оцінки: 20 вересня 2021 р.

Дата завершення складання Звіту: 30 вересня 2021 р.

Оцінка проводилась на основі загальноприйнятих у світовій практиці оцінки методик і стандартів з урахуванням особливостей оцінки Об'єктів на території України.

2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

2.1. ДОГОВІР У ЦІЛОМУ

Ці Положення встановлюють обсяг взаємних зобов'язань та взаємної відповідальності Оцінювача та Замовника цього Звіту (далі за текстом – Сторони).

Ці Положення будуть дійсні для керівників, адміністраторів, правонаступників або повноважних представників Сторін, що мають відношення до цього Звіту.

Сторони признають, що послуги були надані згідно професійним стандартам і що для даної роботи були призначені адекватні спеціалісти. Цей Звіт підготовлений згідно вимогам професійної етики та стандартів професійного проведення процедури оцінки.

2.2. ПРИПУЩЕННЯ, ОБМЕЖЕННЯ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ.

Оцінювач припускає без незалежної перевірки, що всі дані, що були йому надані Замовником, є точними, документи справжніми.

Оцінювач не робив перевірки інформації про те, що Об'єкт оцінки не закладений та оскарження прав власника на Об'єкт не є предметом судового розгляду. Інформація про відсутність таких обставин приймалася на віру, тому Оцінювач не несе ніякої відповідальності за їх достовірність.

Оцінювач працював відповідно до припущення щодо відповідального володіння та компетентного керування активами, об'єктами власності або діловими інтересами, що вказані в цьому Звіті.

Розрахунки виконані на базі вихідної інформації, наданої Замовником (у тому числі, записаної зі слів) і зібраної в ході візуального обстеження Об'єкта. Уся надана інформація про об'єкт оцінки, перевірка якої неможлива за об'єктивними причинами або виходить за рамки компетенції оцінювача, розглядається як достовірна і така, що не потребує додаткового аналізу.

Стан об'єкта оцінки обстежувався та оцінювався шляхом візуального огляду, замірів, спостережень, вивчення необхідної технічної документації.

Оцінювач не несе відповідальності за виявлення ушкоджень та дефектів структур, що їх неможливо було виявити в ході звичайного інспектування (візуального обстеження) або при розгляді представленої документації. Вартість об'єкта визначалась з припущення оцінювача про відсутність невидимих дефектів та пошкоджень об'єкта оцінки.

Даний Звіт має силу тільки у тому випадку, якщо він представлений повністю та використовується з метою, що вказана у Вступі.

Терміни, методика, вихідні дані, розрахунки та додатки являються невід'ємною частиною даного Звіту.

Замовник одноосібно несе відповідальність за всі юридично значимі дії, що були прийняті ним у зв'язку з даним Звітом.

Звіт представляє собою лише незалежне судження Оцінювача та сам по собі не породжує ніяких правових дій стосовно Об'єкта оцінки.

Цей Звіт є окремим документом і не може розглядатися в пакеті з іншими документами. Оцінювач не несе відповідальності за будь-які судження у фінансовій, правовій та податковій сферах, що належать Замовнику.

Замовник приймає відповідальність за будь-які фінансові або податкові наслідки його дій, пов'язаних з об'єктом власності, що був Об'єктом оцінки.

Оцінювач не несе відповідальності за наслідки та збитки, що може спричинити використання цього Звіту з метою, відмінною від зазначеної у Вступі до цього Звіту.

Оцінювач для проведення розрахунків оцінки вартості майна використовував інформацію (технічну/бухгалтерську документацію), представлену Замовником, за достовірність якої відповідальність несе Замовник.

Оцінювач не має фінансових та інших інтересів у теперішньому і не планують мати в майбутньому фінансові та будь-які інші інтереси щодо Об'єкта оцінки.

Оцінювач не має родинних зв'язків з Замовником, та йому не належить майно, що підлягає оцінці у даному Звіті.

Оцінювач працював як незалежний підрядник. Розмір його винагороди, встановлений по Договору з Замовником, ніяким чином не вплинув на його судження відносно вартості Об'єкта оцінки.

Замовник зобов'язаний звільнити від відповідальності та не спричиняти шкоди Виконавцю, та по заяві захищати останнього від витрат або зобов'язань, які можуть бути представлені третіми сторонами, якщо їх позови виникнуть від невірної використання результатів роботи Оцінювача, якщо не буде встановлено у судовому порядку, що вони явилися наслідком обману, халатності або умисного невірної використання Оцінювачем своїх обов'язків.

Оцінка вартості Об'єкта проводилася на основі об'єктивності, неупередженого урахування всіх стосовних до предмету оцінки факторів і відповідальної думки виходячи з рівня професійних знань та кваліфікації Оцінювача.

2.3. ДОДАТКОВА РОБОТА

Оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, давати офіційні свідчення в суді з питань, пов'язаних з Об'єктом оцінки, за винятком зобов'язань, передбачених окремим Договором.

Оцінювач не несе відповідальності за відновлення цього Звіту після дати його передачі Замовнику.

3. ДЕФІНІЦІЇ

Незалежна оцінка	Визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання за договором із замовником.
База оцінки	Комплекс методичних підходів, методів і оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна. Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів.
Методичні підходи	Загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.
Метод оцінки	Спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.
Оціночні процедури	Дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку.
Принципи оцінки	Покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори і закономірності формування вартості майна.
Об'єкт оцінки	Майно і майнові права, що підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу.
Витратний підхід	Визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх на суму зносу.
Порівняльний підхід	Передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним корегуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки.
Доходний підхід	Базується на принципі найбільш ефективного використання і очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.
Поточна вартість	Вартість, приведена у відповідність з цінами на дату оцінки шляхом дисконтування або використання фактичних цін на дату оцінки.
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, розважливо і без примусу.
Строк експозиції	Строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропонування на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів.
Подібна угода	Цивільно-правова угода, предметом якої є подібне майно і яке має спільні ознаки з угодою, для укладення якої проводиться оцінка.
Вартість заміщення	Визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.
Вартість відтворення	Визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки.
Залишкова вартість заміщення (відтворення)	Вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна - з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).
Інвестиційна вартість	Вартість, визначена з урахуванням конкретних умов, вимог і мети інвестування в об'єкт оцінки.
Вартість у	Вартість, яка розраховується виходячи із сучасних умов використання

використанні	об'єкта оцінки, і може не відповідати його найбільш ефективному використанню.
Оціночна вартість	Вартість, яка визначається за встановленим алгоритмом та складом вихідних даних.
Дисконтування	Визначення поточної вартості грошового потоку з урахуванням його вартості, що прогнозується на майбутнє.
Капіталізація	Визначення вартості об'єкта оцінки на підставі очікуваного доходу від його використання. Капіталізація може здійснюватися з застосуванням ставки капіталізації (пряма капіталізація) або ставки дисконту (непряма капіталізація чи дисконтування).
Ставка капіталізації	Коефіцієнт, що застосовується для визначення вартості об'єкта виходячи з очікуваного доходу від його використання за умови, що дохід передбачається незмінним протягом визначеного періоду в майбутньому. Ставка капіталізації характеризує норму доходу на інвестиційний капітал (власний та/або позиковий) і норму його повернення.
Ставка дисконту	Коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості виходячи з грошових потоків, які прогнозуються на майбутнє, за умови їх зміни протягом періодів прогнозування. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестиційний капітал і 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.
Грошовий потік	Сума прогнозованих або фактичних надходжень від діяльності (використання) об'єкта оцінки.
Чистий операційний дохід	Прогнозована сума надходжень від використання об'єкта оцінки після відрахування усіх витрат, пов'язаних з отриманням цієї суми.
Об'єкти оцінки в матеріальній формі	Нерухоме майно (нерухомість) та рухоме майно.
Нерухоме майно (нерухомість)	Земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно з законодавством належить до нерухомого майна.
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 якого є економічно недоцільним.
Фізичний знос	Знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних технічних і технологічних якостей об'єкта оцінки.
Функціональний знос	Знос, зумовлений частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.
Економічний (зовнішній) знос	Знос, зумовлений впливом соціально-економічних, екологічних і інших факторів на об'єкт оцінки.
Ціна	Фактична сума грошей, сплачена за об'єкт оцінки або подібне майно.
Вартість	Еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.
Ймовірна сума грошей	Найбільша сума грошей, що може отримати продавець та може погодитися сплатити покупець.
Дата оцінки	Дата (число, місяць, рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.
Вихідні дані	Документи, у яких містяться характеристики об'єкта оцінки.
Ідентифікація об'єкта оцінки	Встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним і інформація про нього.

та пов'язаних з ним прав	
Будівлі	Земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо.
Приміщення	Частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.
Існуюче використання	Фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки.
Об'єкт порівняння	Подібне майно, що відібране для застосування порівняльного підходу.
Капітальний ремонт	Комплексний ремонт приміщення, пов'язаний з повною заміною або повним відновленням конструктивних елементів, оздоблення, санітарно-технічних та електротехнічних систем.
Поточний ремонт	Ремонт приміщень, що включає витрати на ремонт інженерного устаткування, підтримання приміщення в належному стані, оновлення швидкозношуваних елементів.
Ефективний валовий дохід	Валовий дохід за вирахуванням недобору платежів, внаслідок можливого недовикористання об'єкта (не повна завантаженість, вакансії, тощо).
Функціональний аналог	Нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки.
Земельна ділянка	Частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень.
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.

4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Згідно Договору на надання послуг з оцінки ринкової вартості об'єктом оцінки є нежитлова будівля літ. "Б", загальною площею 994,9 кв.м., що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, буд. 19.

Опис об'єкта оцінки наведено на основі особистого огляду та даних, наданих замовником оцінки: ксерокопія паспорта БТІ.

Правовий статус об'єкта оцінки:	Комунальна власність
Замовник	Всеукраїнська асоціація органів місцевого самоврядування "Асоціація міст України"
Загальна характеристика технічного стану внутрішнього оздоблення, згідно візуальному огляду:	Задовільний – елементи будівлі в цілому придатні для експлуатації, є окремі несправності, що не впливають на експлуатацію елемента і усуваються під час ремонту.
Існуюче використання об'єкту оцінки:	Адміністративна будівля.

Огляд об'єкту оцінки здійснювався в присутності представника Замовника по Договору на проведення незалежної оцінки, який особисто показував об'єкт оцінки.

4.1. ОПИС МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Характеристика місця розташування об'єкта оцінки

Вартість нерухомості багато в чому залежить від її місця розташування в структурі як населеного пункту, так і конкретного району міста. Близькість містоутворюючих магістралей і зупинок громадського транспорту, зручність транспортних розв'язок і під'їздів до об'єкту, престижність району та рівень його ділової активності, розвиненість інфраструктури і наявність парковок, земельні сервітути тощо, суттєво впливають на вартість нерухомого майна.

Наразі існує поділ міста Києва на 10 адміністративних районів, 7 - на правому березі р. Дніпро та 3 - на лівому:

Район	Площа, км²	Населення (1 січня 2021), тис осіб	Густина, ос/км²
Правий берег Дніпра:			
<u>Голосіївський</u>	160,78	254 тис.	1579
<u>Оболонський</u>	110,32	318,1 тис.	2883
<u>Печерський</u>	19,57	163,6 тис.	8359
<u>Подільський</u>	34,08	209,1 тис.	6135
<u>Святошинський</u>	102,63	341,8 тис.	3330
<u>Солом'янський</u>	40,52	384,6 тис.	9491
<u>Шевченківський</u>	26,63	215,9 тис.	8107
Лівий берег Дніпра:			
<u>Дарницький</u>	132,24	348,4 тис.	2634
<u>Деснянський</u>	154,2	368,4 тис.	2389
<u>Дніпровський</u>	66,7	357,9 тис.	5365
Київ	847,67	2 962 180	3494

Будівля, в якій розташований об'єкт оцінки, знаходиться в Шевченківському районі (правобережна частина міста) м. Київ.

Шевченківський район розташований у центральній частині міста. Межує на сході — з Печерським, на заході — зі Святошинським, на півночі — з Подільським, на півдні — з Солом'янським, на південному сході — з Голосіївським районами Києва.

Сучасна територія Шевченківського району займає площу 2,7 тисяч гектарів, де проживає 220 тисяч осіб. Сьогодні він поєднує в собі високопродуктивну промисловість і

будівництво, поліграфічне виробництво і розгалужену торгівлю, охорону здоров'я і сферу побутового обслуговування, широку мережу навчальних закладів та закладів культури. На території району понад 50 держав світу розташували свої посольства та представництва.

До складу району входять території: Нивки (частина), Шулявка (частина), Дехтярі, Сирець, Волейків, Лук'янівка, Солдатська слобідка, Верхнє (старе) місто, Кудрявець, Татарка, Репяхів Яр, Дорогожичі, Загоровщина, Афанасівський яр.

До промислового комплексу району входить 71 підприємство.

Торговельне обслуговування району здійснюють 1136 підприємств торгівлі та громадського харчування.

Система освіти району представлена 108 установами та закладами: 52 загальноосвітні навчальні заклади, 49 дитячих дошкільних закладів та 7 позашкільних закладів освіти.

Крім того, на території району розташовано 31 вищий навчальний заклад (I—IV рівнів акредитації), зокрема Національний університет ім. Шевченка, Київський національний економічний університет, Національний медичний університет ім. Богомольця.

У підпорядкуванні районної влади перебувають 8 закладів естетичного виховання та централізована бібліотечна система, до якої належать Центральна районна бібліотека ім. Плужника та 18 бібліотек-філій.

На території району також розташовано 72 установ культури, зокрема 8 театрів (в тому числі Національна опера України), 3 кінотеатри, 16 музеїв, 15 клубів та будинків культури, 15 галерей, зоопарк, Національний цирк України. Всього налічується 828 пам'яток історії, культури, архітектури та археології.

Шевченківський район — центр суспільно-політичної діяльності об'єднань громадян. У ньому діють 64 районні осередки політичних партій, 146 громадських організацій.

Науковий потенціал представляють широко відомі і знані не тільки в Україні, а й за її межами науково-дослідні та проектно-конструкторські інститути. У Шевченківському районі розташована Національна Академія Наук України та більшість її інститутів.

У системі охорони здоров'я району функціонують: 6 поліклінік, що обслуговують 219,7 тисяч дорослого населення; 6 поліклінік, що обслуговують 62,4 тисячі дитячого населення; 4 стоматологічні поліклініки; 2 дитячі клінічні лікарні; Центр здоров'я; дитячий санаторій «Ясний»; міська фізіотерапевтична поліклініка.

У сфері молодіжної політики реалізуються комплексні програми «Молодь міста Києва» та «Фізичне виховання — здоров'я нації». У мережі фізкультурно-оздоровчих закладів району функціонують 4 дитячі юнацько-спортивні школи, 58 спортивних залів, 3 стадіони, 92 спортмайданчики, 20 гімнастичних містечок.

Шевченківський район є одним з найбільш озелених районів столиці — 13 парків, 79 скверів, 6 бульварів.

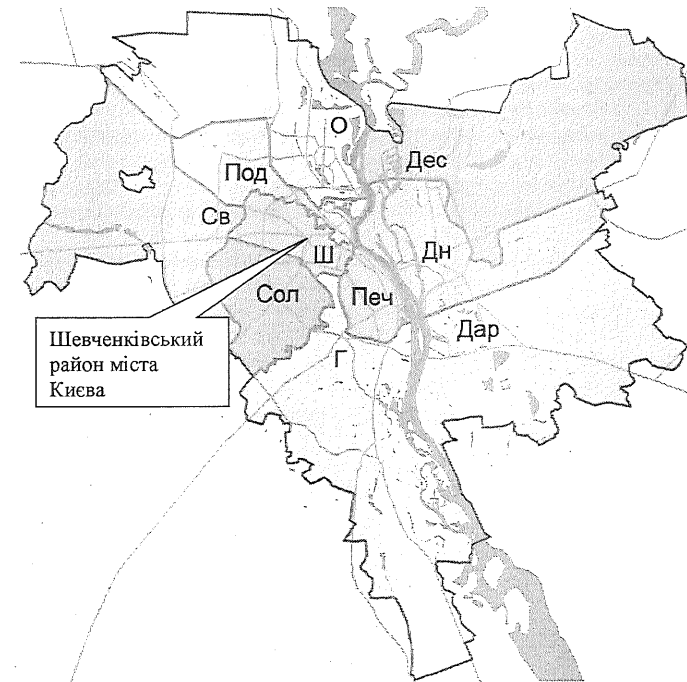


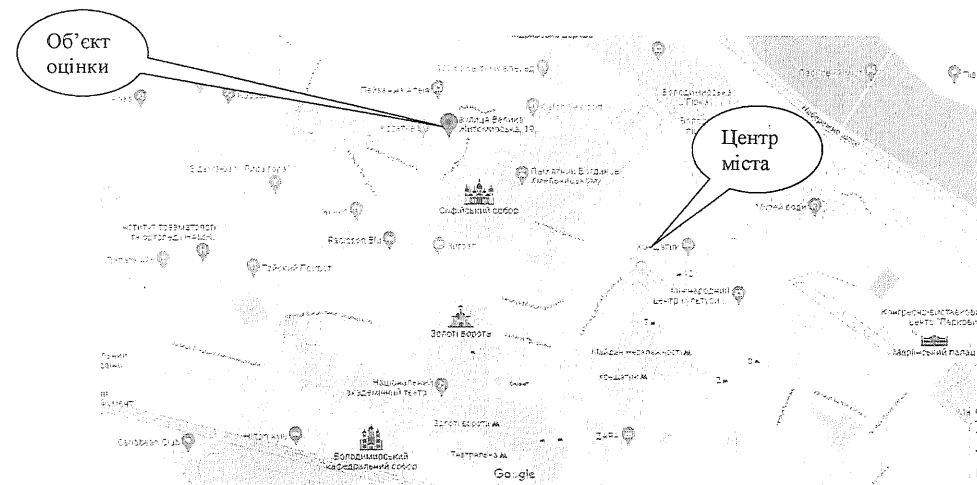
Рис. 1 Межі адміністративного району, на території якого знаходиться об'єкт оцінки.

Щільність забудови в зоні розташування об'єкта оцінки	Висока
Тип забудови	Багатоповерхова і середньо поверхова житлова, адміністративно-соціальна, громадська та комерційна забудова
Квартал розташування земельної ділянки	Центр міста
Розмір і конфігурація земельної ділянки	Не визначена
Функціональна зона населеного пункту	Селітебна
Характеристика розвиненості соціально-побутової інфраструктури	Добре розвинена
Функціональне призначення та характер використання земельної ділянки	Землі громадської забудови
Рівень комерційної привабливості	Високий
Наявність поруч:	
Зупинок громадського транспорту	Є
Підприємств торгівлі	Є
Підприємств громадського харчування (ресторани, кафе)	Є
Підприємств розваг	Є
Рекреаційної зони	Є
Офісних установ та бізнес-центрів	Є
Транспортні потоки	Високі
Зручність транспортної розв'язки	Добра
Зручність під'їзду	Вільний
Під'їзні і внутрішні дворові шляхи	З твердим покриттям
Замощення навколо будівлі	Асфальтове
Наявність парковки	Є

Пішохідні потоки (в місці розташування об'єкта оцінки)	Високої інтенсивності
Озеленення	Багаторічні зелені насадження
Відстань від об'єкта оцінки складає (км):	
до центру міста Київ	1,2
до зупинок громадського транспорту міста Києва	0,5
до центрального автовокзалу міста Києва	6,6
до річного вокзалу міста Києва	2,0
до залізничного вокзалу міста Києва	2,7
до аеропорту міста Києва	37,4
до найближчої містоутворюючої вулиці (вул. Велика Житомирська)	0,3
до найближчої станції метро (Майдан Незалежності)	1,2

Мал.1. Місце розташування об'єкта оцінки в межах кварталу міста.

Об'єкт оцінки – нежитлова триповерхова будівля з підвалом. Земельна ділянка, на якій знаходиться будівля, розташована по вул. Велика Житомирська. Місце розташування об'єкта оцінки характеризується добре розвинутою соціально-побутовою інфраструктурою, поруч знаходяться зупинки громадського транспорту, магазини, аптеки, відділення банків, об'єкти громадського харчування, торгово-розважальні та офісні центри.



Мал.2. Місце розташування об'єкта оцінки відносно центру міста

Під'їзні і внутрішні дворові шляхи з твердим покриттям. Виконане асфальтове замощення навколо будівлі. Пішохідні потоки уздовж об'єкту оцінки високі та мають постійний характер.

Під'їзди і підходи знаходяться в доброму стані, інтенсивність руху автотранспорту уздовж вул. Велика Житомирська висока, постійна. Під'їзд до об'єкта оцінки здійснюється з боку вул. Велика Житомирська.

4.2. ТЕХНІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Технічні характеристики основних конструктивних елементів будівлі, в якій знаходиться вбудоване приміщення - об'єкт оцінки.

Об'єкт оцінки – триповерхова будівля з підвалом група капітальності будівлі – II, рік побудови – не визначено. Конструктивна схема – стінова з поздовжнім компонуванням несучих елементів, технічний стан будівлі – задовільний. Будівля обладнана системами теплопостачання, електропостачання, водопостачання і каналізації та має задовільний санітарно-технічний стан. Функціональне призначення будівлі – адміністративного призначення.

Об'єкт оцінки безпосередньо складається з коридорів, окремих кабінетів та допоміжних приміщень. Об'єкт оцінки знаходиться на другій лінії забудови, вхід здійснюється з першої лінії з через арку між будинками 19 та 17, що знаходяться на вул. Велика Житомирська. Стан внутрішнього оздоблення приміщення задовільний рівень оздоблення спрощений.

Об'ємно - планувальні характеристики об'єкта оцінки, будівлі згідно паспорту БТІ та довідки до договору з оцінки вартості орендованого приміщення

Таблиця №1

Найменування характеристики	Значення
Загальна площа будівлі, м ²	994,9
Загальна площа об'єкту оцінки, м ²	994,9
Поверховість будівлі	3
Розташування об'єкту оцінки (поверх)	1-3
Рік введення будівлі в експлуатацію	Не визначено
Група капітальності будівлі	II
Функціональне призначення будівлі	Адміністративного призначення

Коротка характеристика конструктивних елементів будівлі та об'єкта оцінки

Таблиця №2

Найменування конструктивного елемента	Характеристика
Фундамент	Цегляні
Стіни	Цегляні
Перегородки	Цегляні
Перекриття	Залізобетонні панелі
Дах	Асбофан.
Підлога	Паркет, плитка
Отвори: - вікна; - двері	дерев'яні; дерев'яні, металеві.
Внутрішнє оздоблення	Водоемульсійне та олійне фарбування.
Внутрішня сантехніка та електричні пристрої	Електропостачання, теплопостачання, водопостачання та каналізація.

Таблиця № 3

Коротка експлікація приміщень до плану поверхів громадського будинку

Найменування	Призначення приміщень	Загальна площа, кв.м
Всього по підвалу :	Коридори, основні приміщення, підсобні приміщення, вбиральня, котельня, сх. Клітина.	305,1
Всього по 1-му поверху:	Коридори, основні приміщення, підсобні приміщення, вбиральня, сх. клітина, тамбур.	227,0
Всього по 2-му поверху:	Коридори, основні приміщення, підсобні приміщення, вбиральня, сх. клітина.	224,6
Всього по 3-му поверху:	Коридори, основні приміщення, підсобні приміщення, вбиральня, сх. клітина.	238,2
Всього по об'єкту:		994,9

4.3. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО ВИКОРИСТАННЯ.

На момент оцінки нежитлове вбудоване приміщення перебуває на балансі Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» З огляду на конструктивно-технічні рішення об'єкт оцінки може бути самостійним об'єктом як продажу, так і оренди на ринку нерухомості. Також, об'єкт оцінки має обмежене використання та відноситься до нерухомого майна нежитлового використання.

Враховуючи специфіку оточуючої забудови, фактичний технічний стан оцінюваного майна та забезпечення його внутрішніми системами інженерного обладнання, поточне (існуюче) використання об'єкту оцінки (нежитлове приміщення) може відповідати принципу його найбільш ефективного використання.

Згідно візуального обстеження:

1. Загальний стан конструктивних елементів будівлі, зокрема несучих конструкцій – задовільний.

2. Конструктивні елементи будівлі придатні до подальшої експлуатації, але потребують ремонту, який найдоцільніший на цій стадії.

Таким чином, можна зробити висновок, що поточне (існуюче) використання об'єкту оцінки може відповідати принципу його найбільш ефективного використання, а саме під розміщення адміністративної будівлі).

4.4. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

Нерухомість - це майно, яке може використовуватися не одним, а кількома способами. Оскільки кожному способу використання об'єкта нерухомості відповідає певна величина його вартості, то перед проведенням розрахункових процедур вибирається один з способів, визнаний найкращим і найбільш ефективним.

Найбільш ефективне використання - найбільш ймовірне використання майна, яке є фізично можливим, розумно виправданим, юридично законним, здійсненим з фінансової точки зору і в результаті якого вартість оцінюваного майна буде максимальною.

Аналіз найкращого та найбільш ефективного використання виконується шляхом перевірки відповідності розглянутих варіантів використання наступним критеріям.

Законодавчої дозволеності: розглядаються ті способи використання, які дозволені розпорядженнями по зонообразованню, обмеженнями на приватну ініціативу, положеннями про історично-зонні та екологічні законодавства.

Фізично можливих варіантів використання: розглядаються фізично і технічно можливі варіанти використання майна.

Фінансової здійсненності: розглядається те, яке фізично здійснення і дозволене законом використання буде давати прийнятний дохід власнику.

Максимальної ефективності: розглядається те, яке з фінансового використання майна буде приносити максимально чистий дохід або максимальну поточну вартість в даній місцевості.

Як видно з наведеного вище, визначення найкращого і найбільш ефективного використання нерухомості, вибирається за допомогою аналізу на відповідність потенційних варіантів її використання вищевказаним критеріям.

Типовими варіантами використання нерухомості (земельних поліпшень) можуть бути наступні:

- Продовження використання об'єкта відповідно до його початкового функціонального призначення;

- Використання об'єкта за іншим функціональним призначенням;

- Знесення об'єкта і будівництво нового об'єкта (ів).

При встановленні усіх можливих варіантів використання об'єкта оцінки оцінювачем були враховані наступні обставини:

- об'єктом оцінки є окрема триповерхова будівля;

- будівля розташована в центральному районі міста, з високо розвинутою інфраструктурою;

- об'єкта оцінки знаходиться на першій лінії забудови, вхід здійснюється з другої лінії з через арку між будинками 19 та 17, що знаходяться на вул. Велика Житомирська;

- в приміщенні є природне освітлення;

- на момент огляду об'єкт оцінки експлуатувався в якості офісів;

- огляд ділянки та будівлі, в якій розташований об'єкт оцінки, з боку проїжджої частини вул. Велика Житомирська – відкритий;

- під'їзд як і прохід до об'єкта здійснюється з вул. Велика Житомирська;

- інженерне забезпечення об'єкта оцінки: електропостачання, теплопостачання, водопостачання та каналізація;

- об'єкт оцінки знаходиться в задовільному технічному стані.

Аналіз НЕВ земельної ділянки як вакантної припускає, що на ділянці немає будівель і споруд. НЕВ земельної ділянки як вакантної розглядається з можливими варіантами її використання, включаючи той, що існує. Об'єктом оцінки є нерухомість нежитлового призначення. При цьому навряд чи в існуючих економічних умовах при самих обґрунтованих розрахунках можливо розгляд варіанту зносу об'єкту оцінки і будівництво нового, відповідного найбільш ефективному використанню. Але при цьому можливим і широко вико-

ристовуваням є проведення капітального ремонту або реконструкції нерухомості із зміною мети його використання. Тому надалі НЕВ — земельної ділянки як вакантної (вільної) не розглядалося.

При аналізі найбільш ефективного використання нерухомості необхідно перевірити усі варіанти на відповідність наступним критеріям:

- юридична дозволеність;
- технічна можливість;
- економічна доцільність;
- максимальна ефективність.

При розгляді альтернативного використання аналіз ринку показує, що максимальну орендну плату можна отримати від нерухомості, яка використовується як торгова і підприємства громадського харчування (кафе, ресторани, бари), банківські приміщення. Якщо нерухомість використовується як офісна, для розміщення підприємства побутового обслуговування, майстерні, орендна плата для неї нижча. Якщо нерухомість використовується як складська або виробнича – орендна плата для неї знаходиться на мінімальному рівні.

Відносно місця розташування нерухомості – максимальну вартість має нерухомість, розташована в центрі міста і в центральній зоні. В серединній зоні рівень орендних ставок зменшується, і самі мінімальні орендні ставки на нерухомість, яка розташована в периферійній зоні міста.

Основні характеристики складських та виробничих приміщень: наявність стель висотою не менше 3,5 метрів, наявність інфраструктури для обслуговування та маневрування вантажного транспорту; наявність залізничної розв'язки, а також розвинутої транспортної магистралі.

Основні характеристики торгових приміщень: наявність торгової зали, наявність підсобних, службових та побутових приміщень; наявність систем холодного та гарячого водопостачання, наявність роздільних систем побутової та виробничої каналізації з самостійними випусками, наявність заасфальтованих під'їзних шляхів та розвантажувальних майданчиків.

Основні характеристики офісних приміщень: місцерозташування в центральному районі міста або в рамках інших сформованих районах міста, поблизу транспортних розв'язок, наявність парковки (включаючи стихійну парковку на вулиці), на прилеглій до будівлі території, наявність електропостачання, системи опалення, водопостачання та каналізації, вентиляції та кондиціювання, телефонні лінії, Інтернет.

Спираючись на аналіз найбільш типового використання комерційної нерухомості, розташованої в даній частині міста, а також виходячи з технічних особливостей об'єкта оцінки, оцінювач вважає за необхідне розглянути в ході аналізу найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта, такі варіанти його експлуатації:

- в якості об'єкта торгового призначення або об'єкта сфери послуг;
- в якості об'єкта офісного призначення;
- в якості об'єкта виробничо-складського призначення.

Аналіз критеріїв найкращого і найбільш ефективного використання об'єкта оцінки наведено в таблиці №4.

Таблиця №4

Критерії відповідності	Тип нерухомості		
	Торгівельна, об'єкт громадського харчування	Офісна	Виробничо-складська
Законодавчої дозволеності: об'єкт оцінки є державною власністю, юридичні обмеження оцінювачами прийняті як відсутні (ні Замовник, ні Балонсоутримувач не повідомляли про юридичні обмеження).	1	1	1
Кількість балів	1	1	1
Фізично можливих варіантів використання:			
- об'єкт оцінки	Нежитлова будівля	0	1
- вхід до об'єкту	Окремий вхід	1	1

- наявні інженерні мережі	Всі системи	1	1	1
- внутрішнє оздоблення	Простий ремонт	0	1	1
- висота приміщення	стандартна	1	1	1
- архітектурне планування		0	1	0
- наявність вантажопідіймальних механізмів	Немає	1	1	0
- наявність розвантажувально-навантажувальних споруд	Немає	0	1	0
Кількість балів		4	8	5
Фінансової здійсненності:				
- потрібне перепланування об'єкту		Так (0)	Ні (1)	Так (0)
- потрібні затрати на ремонт об'єкту		Так (0)	Так (0)	Ні (1)
- потрібні затрати на облаштування інженерних мереж		Ні (1)	Ні (1)	Ні (1)
Кількість балів		1	2	2
Максимальної ефективності				
- функціональна зона	Центральний район міста	1	1	0
- функціональне призначення земельної ділянки	Землі громадської забудови	1	1	0
- рівень комерційної привабливості місцезнаходження об'єкту	Середній	1	1	0
Зручність транспортної розв'язки	Добра	1	1	1
Зручність під'їзду	Вільний	1	1	1
Наявність парковки	Є	1	1	1
Інтенсивність пішохідних потоків	Середньої інтенсивності	1	1	1
Кількість балів		7	7	4
Сумарна кількість балів		13	18	12

Ознайомившись з архітектурно-планувальними характеристиками об'єкта оцінки, місцем розташування, фізичним станом, та враховуючи усі вищевказані критерії, а саме юридичну дозволеність, технічну можливість, економічну доцільність. На підставі цього оцінювач вважає, що поточне використання об'єкта оцінки в якості приміщення адміністративного (офісного) призначення, відповідає його найбільш ефективному використанню.

В подальшому для визначення вартості об'єкта оцінки з використанням порівняльного та дохідного підходів оцінювач в якості подібних об'єктів нерухомості здійснював відбір нерухомості нежитлового призначення, а саме окремо розташовані будівлі, які представлені на ринку у великій кількості з різною площею та різними технічними станами як самої будівлі, так і внутрішнього оздоблення.

5. ЗІБРАНІ ВИХІДНІ ДАННІ ПРО ОБ'ЄКТ ОЦІНКИ

1. Викопіювання з паспорта БТІ (фрагмент поверхового плану) з виділеним місцем оренди.

2. Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна №210079615 від 25.05.2020 року.

Ксерокопії вищенаведених документів додаються до звіту.

6. ПРОЦЕДУРА ОЦІНКИ

Проведенню незалежної оцінки майна передують підготовчий етап, на якому здійснюється:

- ознайомлення з об'єктом оцінки, характерними умовами договору, для укладення якого проводиться оцінка;
- визначення бази оцінки;
- подання замовнику пропозицій стосовно істотних умов договору на проведення оцінки.

Незалежна оцінка майна проводиться в такій послідовності:

- укладення договору на проведення оцінки;
- ознайомлення з об'єктом оцінки, збирання та оброблення вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки;
- ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав, аналіз можливих обмежень та застережень, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- вибір необхідних методичних підходів, методів та оціночних процедур, що найбільш повно відповідають меті оцінки та обраній базі, визначеним у договорі на проведення оцінки, та їх застосування;
- узгодження результатів оцінки, отриманих із застосуванням різних методичних підходів;
- складання звіту про оцінку майна та висновку про вартість об'єкта оцінки на дату оцінки.

7. МЕТОДИКА ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ

7.1. ПІДХОДИ ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ

Вартість – економічне поняття, що встановлює зв'язок між Об'єктом оцінки, доступним для придбання, з одного боку, і тими, хто їх купує, з іншого, і виражає цінність конкретного майна на дату оцінки відповідно до встановленого визначення вартості.

Основною базою оцінки майна є ринкова вартість.

Ринкова вартість об'єкта оцінки – найбільш вірогідна ціна, за яку Об'єкт може бути проданий на відкритому конкурентному ринку на дату оцінки за відсутності додаткових інвестиційних умов його продажу.

При визначенні ринкової вартості Об'єкту оцінки у даному Звіті не був врахований податок на додану вартість.

Основними підходами, що застосовуються для оцінки майна та майнових прав в Україні, є:

- порівняльний (аналогів продаж);
- витратний (майновий) підхід;
- підхід, що базується на капіталізації доходів (пряма капіталізація доходу).

Визначення того чи іншого підходу до оцінки майна зумовлено фактичними обставинами конкретної оціночної ситуації. Виявлення фактів і обставин, які обумовлюють оціночну ситуацію, перетворюють оцінку з бухгалтерської задачі в аналітичну. Існують особливості методів оцінки відносно аналізованих об'єктів.

7.2. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД

Даний методичний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Цей підхід використовує припущення, що замість придбання об'єкта оцінки можна створити інший, який буде або копією оригіналу, або може забезпечити подібну корисність. Він базується на визначенні суми витрат на відтворення (створення точної копії) або заміщення (створення функціонального аналога) об'єкта оцінки з подальшим її коригуванням на величину зносу та знеціненнь.

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

Метод прямого відтворення передбачає застосування способу кількісного аналізу. Цей спосіб полягає в урахуванні всіх прямих та непрямих витрат (за кошторисними розрахунками) на створення земельних поліпшень. За цим способом визначається вартість відтворення земельних поліпшень.

Метод заміщення передбачає урахування всіх витрат на створення майна, що за своїми характеристиками є подібним об'єкту оцінки і може бути йому адекватною заміною. Цей метод використовує ринкові дані або середньостатистичні показники, які узагальнюють умови заміщення в сучасних цінах.

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

Залишкова вартість відтворення (заміщення) об'єкта менше вартості відтворення (заміщення) на величину зносу та збільшується на суму ринкової вартості прав, пов'язаних із земельною ділянкою.

При розрахунку вартості заміщення можливо використання трьох підходів:

1) По вартості конструктивних елементів

Суть методу полягає у визначенні вартості всього об'єкта нерухомості, виходячи з по елементних витрат (на фундаменти, стіни, покрівлю та ін.).

При цьому витрати на відтворення одиничного показника кожного з конструктивних елементів (включаючи витрати на матеріали, робочу силу, прибуток підрядника) перемножуються на їхню кількість (одиничних показників кожного елемента), підсумовуються, а результат приводиться до дати оцінки.

Метод не знаходить широкого застосування через відсутність в у більшості випадків, кошторисної документації на будівництво конкретного або аналогічного об'єкта, у якому враховуються всі витрати на спорудження конструктивних елементів в будівлі/споруди.

Цей метод в роботі не застосовувався з причини відсутності кошторисної документації та інформації про фізичні об'єкти цієї частини об'єктів нерухомості.

2) Кількісний аналіз

При цьому методі підсумовуються всі прямі й непрямі витрати на будівництво нового спорудження.

Застосування цього методу доцільно при продажі спорудження разом із правом власності на землю, коли необхідно вирішити питання про найбільш імовірне й доцільне її використання. У цьому випадку при використанні кількісного аналізу необхідно враховувати вартість землеволодіння, що значно збільшує ціну, а з погляду потенційного покупця не знижує привабливості придбання.

Враховуючи мету оцінки, а також за відсутністю інформації в повному обсязі, метод кількісного аналізу в даній роботі використовувати не доцільно.

3) По вартості одиничного показника подібного об'єкта згідно збірників "Укрупнені показники відновної вартості" (УПВВ)

Даний метод застосовується при наявності функціонального та (або) конструктивного аналогу, як правило, для будівель та споруд наявність яких характерна для організацій та установ інших галузей. Наприклад: гаражні бокси, огороження майданчику, інженерні мережі та ін.

Під час застосування витратного підходу інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або подібного нерухомого майна в сучасних умовах з урахуванням доходу підрядника.

У відповідності до п.6 «Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 року №1442 і п.6 листа ФДМУ від 09.03.2005р., №1036-2562 «Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту №2...», витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, тобто відсутні достатньо репрезентивні вихідні дані або інша інформація про подібні об'єкти, що не дозволяє застосувати дохідний та (або) порівняльний підходи для отримання достовірного результату ринкової вартості об'єкта оцінки, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо, у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

Виходячи з цього, даний підхід при визначенні вартості Об'єкта оцінки застосовуватися не буде.

7.3. ДОХІДНИЙ ПІДХІД

Методичний підхід, що базується на капіталізації доходів, дозволяє визначити вартість об'єкта оцінки на підставі визначення суми доходів або вигод, які отримає його власник в майбутньому. Застосування цього підходу базується на принципі залежності поточної вартості майна від вартості всіх майбутніх переваг, які воно може принести.

Дохідний підхід базується на врахуванні принципу найбільш ефективного використання та принципу очікування, відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як максимальна поточна вартість очікуваних доходів від володіння, користування та розпорядження об'єктом оцінки.

Сутність підходів до оцінки з точки зору доходності ґрунтується на тому, що потенційний інвестор не заплатить за майно суму більшу, ніж поточна вартість майбутніх доходів від володіння ним. Доходи, що одержуються від володіння майном, розглядаються з точки зору найкращого та найбільш ефективного використання, тобто виходячи з економічно доцільного та технічно можливого варіанта експлуатації, що забезпечить об'єкту найвищу поточну вартість.

При розрахунку вартості оцінюваного об'єкта Оцінювач використовував метод прямої капіталізації доходу. При цьому здійснювалися такі оціночні процедури:

- вивчення ринку оренди та середньо-ринкових розмірів орендної плати за одиницю площі об'єкта нерухомості, що можуть вважатися близькими до Об'єкта оцінки, та типових умов надання зазначених аналогів в оренду;

- обґрунтування вибору розміру орендної плати за одиницю площі даного об'єкта нерухомості;
- прогнозування та розрахунок чистого операційного доходу від використання об'єкта оцінки, що буде капіталізуватися;
- обґрунтування ставки капіталізації, що застосовується до оцінки об'єкта;
- розрахунок вартості об'єкта нерухомості за методом прямої капіталізації доходу.

Метод прямої капіталізації прибутку заснований на перетворенні доходу, що отримується від експлуатації майна за рік, у вартість за допомогою відповідного коефіцієнта капіталізації. Даний метод доцільно застосовувати в тому випадку, коли щороку передбачаються рівновеликі (ануїтетні) надходження доходів на протязі всього прогнозного періоду.

На практиці даний метод при оцінці нерухомості використовується досить часто. Його застосування у випадку оцінки достатньо тривало існуючого стабільного бізнесу, заснованого на довгостроковій здачі нерухомості в оренду, є найбільш доцільним. Даний метод є одним з варіантів дохідного підходу до оцінки нерухомості, і заснований на припущенні, згідно з яким вартість майна дорівнює теперішній вартості майбутніх доходів, що може принести дана власність.

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами.

Розрахунок вартості об'єкта нерухомості за методом прямої капіталізації доходу здійснюється за формулою:

$$V_p = \text{ЧОД} / C_k$$

де: V_p - вартість об'єкта оцінки, грн.;

ЧОД - чистий операційний дохід;

C_k - ставка (норма) капіталізації.

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 чи позиковий) і норму його повернення.

Таким чином, метод капіталізації доходів являє собою визначення вартості нерухомості через переклад річного (чи середньорічного) чистого операційного доходу (ЧОД) у поточну вартість.

При розрахунку чистого операційного доходу враховувались наступні особливості орендних відносин.

1. Податок на додаткову вартість в розрахункову ставку орендної плати не включається.
2. Витрати по утриманню нерухомості (типова умова оренди) орендар приймає на себе.

В даному випадку передбачається, що основні вигоди від володіння майном можуть бути наявні при наданні об'єкта в оренду, тобто періодичний грошовий потік формується в основному за рахунок надходжень від річної орендної плати.

Метод дисконтування грошових потоків, на відміну від методу прямої капіталізації, припускає розгляд прогнозованих доходів у динаміці, тобто протягом деякого прогнозного періоду, найчастіше з річним кроком його зміни, а також передбачуваний дохід від продажу об'єкта наприкінці прогнозованого періоду. Даний метод застосовується у випадках, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта нерухомості є неоднаковими по величині, нерівномірно надходять у чи часі відрізняються рівнем ризику.

Метод дисконтування грошових потоків (непрямої капіталізації) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

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

- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;
- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку і поточної вартості реверсії.

Розрахунок вартості нерухомості методом дисконтування грошових потоків здійснюється по формулі:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+r)^i} + \frac{C_p}{(1+r)^n}, \text{ де:}$$

C – вартість оцінюваного об'єкта нерухомості;

D_i – очікуваний дохід в i -й інтервал часу;

r – ставка дисконту;

n – тривалість прогнозного періоду (кварталів, років);

C_p – вартість об'єкта, прогнозована на період, що настає за прогнозним (вартість реверсії).

Ставка дисконту – коефіцієнт, що застосовується для визначення поточної вартості, виходячи з грошових потоків, прогнозованих на майбутнє, за умови їхньої зміни протягом прогнозного періоду. Ставка дисконту характеризує норму доходу на інвестований капітал і норму його повернення в постпрогнозний період, відповідно до якої на дату оцінки покупець може інвестувати кошти в придбання об'єкта оцінки з урахуванням компенсації усіх своїх ризиків, зв'язаних з інвестуванням.

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

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

Проаналізувавши ринок оренди нерухомості оцінювач отримав достатньо відкритих даних для застосування дохідного підходу

З огляду на вищевикладені переваги і недоліки прийнятих у світовій практиці підходів оцінки майна та враховуючи принцип найбільш ефективного використання, виходячи з можливого використання, у даному Звіті для визначення ринкової вартості Об'єкта оцінки, Оцінювачем був застосований підхід, що базується на капіталізації доходу (метод прямої капіталізації), з подальшим узгодженням результатів оцінки.

7.4. ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД

Найбільш "ринковим" методичним підходом для проведення оцінки нерухомості є порівняльний підхід.

Згідно до НАЦІОНАЛЬНОГО СТАНДАРТУ №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" порівняльний підхід ґрунтується на врахуванні принципів заміщення та попиту і пропонування. Порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння та об'єктом оцінки, причому покупець за придбання майна не буде сплачувати ціну, більшу від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

Порівняльний підхід базується на прямому порівнянні оцінюваного об'єкта з іншими об'єктами нерухомості, що були продані або включені в реєстр на продаж.

При виборі об'єктів-аналогів в даному випадку для отримання величини вартості оцінюваного об'єкта враховуються такі основні фактори:

- дата продажу;
- місце розташування аналога;
- фізичний стан аналога;
- розміри площі аналога;

- придатність об'єкта до експлуатації;
- напрямок функціонального використання аналога.

За НАЦІОНАЛЬНИМ СТАНДАРТОМ №2 "Оцінка нерухомого майна" порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

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

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичними та функціональними ознаками, умовами продажу тощо. Коригування вартості подібного майна здійснюється шляхом додавання або вирахування грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до ціни продажу (пропонування) зазначеного майна або шляхом їх комбінування.

Базується на прямому порівняльному аналізі продаж, а також на факторі, що суб'єкти на ринку здійснюють угоди купівлі-продажу по аналогії, і що розсудливий покупець за виставлену на продаж нерухомість сплатить суму не більшу, ніж та, за яку можливо придбати об'єкт аналогічної якості та придатності.

Метод включає збір даних про ринок продажу та пропозиції по об'єктам нерухомості, які схожі з тим, що оцінюється. Ціни на об'єкти-аналоги потім коригуються з урахуванням параметрів, по яким об'єкти відрізняються один від одного. Після коригування цін їх можна використовувати для визначення ринкової вартості власності, що оцінюється.

Даний підхід найбільш ефективний в умовах розвинутого і відкритого ринку нерухомості, оскільки він базується на факті наявності повної і достовірної інформації про продаж аналогічних об'єктів.

Проаналізувавши ринок продаж комерційної нерухомості оцінювач отримав достатньо відкритих даних для застосування порівняльного підходу, з подальшим узгодженням результатів оцінки.

7.5. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

Узгодження результатів оцінки об'єкта, отриманих з використанням різних методичних підходів, являє собою процедуру визначення його підсумкової вартості на підставі даних, що відрізняються друг від друга по величині. Оскільки інформація для кожного з використаних у процесі оцінки підходів надходить з різних джерел, а методичні підходи та оціночні процедури досить незалежні, то узгодження вартостей, отриманих різними підходами, дозволяє одержати ту величину вартості, що найбільше точно відображає мету і вид обумовленої вартості.

Узгодження починається з аналізу вихідних даних і закінчується зведенням вартісних показників оцінюваного майна, отриманих з використанням різних підходів, до єдиної підсумкової величини його вартості.

До основних критеріїв, що враховуються при узгодженні отриманих вартісних показників, відносяться: кількість і вірогідність використаних вихідних даних; прийняті допущення й обмеження; точність проведених розрахунків, здатність їх відобразити ситуацію, що склалася на ринку майна, подібного оцінюваному, виходячи з характеристик, що впливають на формування його вартості.

Отримані з використанням різних методичних підходів вартісні показники розглядаються шляхом проведення причинно-наслідкового аналізу, що у кінцевому результаті і приводить до обґрунтованого висновку про його вартість.

8. АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Тенденції комерційної нерухомості, розташованої в місті Києві.

Через пандемію COVID-19 2020 рік був неспокійний на жоден інший. Сфера комерційної нерухомості відчуватиме вплив вірусу і протягом 2021 року та й надалі.

Посилаючись на Віктора Каланого, керівника відділу економіки комерційної нерухомості Moody's Analytics REIS, аналітики NAI Global, наголошують, що через постійну невизначеність, спричинену пандемією, в 2020 році було призупинено значний обсяг угод, а найбільший вплив зазнали готелі та торгова нерухомість.

Ці тези також справедливі і для українського ринку, щоправда в частині торгової нерухомості експансія рітейлерів проходила активно, а роздрібний товарообіг навіть зріс на майже 8% – найбільший удар нерухомості був спричинений падінням ставок оренди на 30-50% та вільними від орендних платежів періодами локдауну.

Попит

До запровадження карантину, у березні 2020 року, столичний ринок офісної нерухомості з точки зору інвестицій розглядався як перспективний. Попит на ньому перевищував пропозицію, розповіли в консалтинговій компанії Colliers. До пандемії, з огляду на низьку вакантність, підвищений попит на якісні об'єкти офісної нерухомості та низькі темпи зростання нової пропозиції в попередні роки, очікувалося зростання орендних ставок.

Однак спричинена пандемією криза перевернула ситуацію на ринку. Компанії, які відчули зниження грошового потоку, скоротили наймані площі офісних приміщень або переїхали в бізнес-центри з нижчими орендними ставками. Як наслідок, за перше півріччя 2020 року вакантність офісної нерухомості Києва зросла на 3 процентні пункти – з 9% до 12%, свідчать дані консалтингової компанії NAI. До кінця 2020 року цей показник мав зрости до 18%.

Colliers наводять схожу статистику: вакантність у столичних бізнес-центрах найвищого А-класу зросла з 4,5% на початку 2020 року до 7,1% в кінці червня. Вакантність офісів В-класу зросла із 7,9% до 10,5%.

За даними компанії Cushman & Wakefield, первинна вакантність у сегменті офісної нерухомості в кінці другого кварталу 2020 року збільшилася до 9% порівняно з 6,7% в березні. Цьому сприяли зниження попиту і введення в квітні-червні в експлуатацію семи бізнес-центрів із загальною площею 69 тис кв м.

"Ринок завмер, нові угоди були заморожені, проте орендарі продовжили утримувати офіси, подекуди домовившись про короткострокові знижки на 30-50%", – каже керівник відділу консалтингу NAI Ukraine Марина Гуревич.

За підрахунками UTG, середньозважена вакантність у бізнес-центрах Києва на початку червня досягла 12,8%.

З червня офіси почали повертатися до робочого ритму. Проте, згідно з опитуванням NAI Ukraine, у 73% офісних компаній близько половини персоналу продовжують повністю чи частково працювати віддалено.

У вересні попит на оренду комерційних приміщень активізувався, зазначає генеральний директор агентства з нерухомості Park Lane Вікторія Барабаш.

Найбільш популярними комерційними приміщеннями у вересні стали офіси площею 80-400 кв м за ціною 10-25 дол за кв м. Експерти прогнозують, що ціни на оренду офісів продовжать знижуватися, а протягом наступних двох кварталів ринок офісної нерухомості в Києві буде у фазі орендаря: пропозиція перевищуватиме попит.

Ринок оренди торгових площ майже не змінився. Підприємців, які винаймають такі приміщення, підтримав попит на товари щоденного користування. За даними керівника департаменту агентських і консультаційних послуг у сфері торговельної нерухомості компанії "Cushman & Wakefield в Україні" Катерини Весни, рітейлери, що спеціалізуються на продажу модних і спортивних товарів, електроніки і побутової техніки, товарів для дітей і продовольства, у січні-червні показали зростання на 3-10% порівняно з аналогічним періодом 2019 року. З початком адаптивного карантину поновили роботу майже всі орендарі, а віднедавна функціонує і розважальний сегмент. Масового закриття, яке може вплинути на

зміну показника вакантності, немає. За вісім місяців 2020 року оборот торгових центрів в Києві порівняно з 2019 роком зріс на 7%.

Середня вакантність на ринку комерційних приміщень з початку 2020 року зросла на 3,9% до 12,4% в кінці червня. Спеціалісти вважають, що великий обсяг нової пропозиції і подальша вичікувальна стратегія орендарів протягом наступних 12 місяців призведуть до подальшого зростання вакантності. Середньозважена декларована орендна ставка комерційної нерухомості в Києві у червні становила 28 дол за кв м за місяць для об'єктів класу А і 18 дол за кв м – для об'єктів класу В, стверджують у CBRE.

За даними Colliers, найвищі орендні ставки в торгових центрах Києва залишилися на рівні 2019 року: 80 дол. за кв м за місяць. Орендні ставки на головних торговельних вулицях столиці становили в середньому 83 дол. Глобально стверджувати про те, на якому рівні зупиниться ринок, буде можливо через два повноцінних квартали роботи різних сезонів.

Аналіз місця розташування адміністративних будівель у Шевченківському районі міста Києва є доволі обмеженим. На ринку рідко пропонують будівлі, які знаходяться у доброму технічному стані, та не потребують ремонту, однак можна знайти варіанти в задовільному стані, але більшість з них потребують капітального або косметичного ремонту.

Виходячи з вище наведеного, вартість адміністративних будівель у Шевченківському районі міста Києва для продажу коливається від 400 грн. до 2 000 тис. грн. за 1 кв.м., для оренди вартість складатиме від 350 грн. до 550 грн. за 1 кв.м.

9. ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ МАЙНА

Як зазначено у розділі 6 звіту, визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявної інформації.

9.1. ВИЗНАЧЕННЯ ЗНОСУ (ЗНЕЦІНЕННЯ) ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

Згідно до п.3 Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", 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.

Знос (знецінення) об'єкту оцінки було визначено з застосуванням метода «строку життя», згідно до п.11 Національного стандарту №2 "Оцінка нерухомого майна", затвердженого Постановою КМУ від 28.10.2004 р №1442.

Суть методу «строку життя» для визначення зносу полягає в припущенні, що втрата вартості об'єкта через знос пропорційна його віку. При застосуванні цього методу всі наявні види зносу об'єкта оцінки вважаються повністю врахованими. Цей метод заснований, головним чином, на огляді об'єкта і базується на визначенні співвідношення «ефективного віку» і «строку економічного життя», який прирівнюється до співвідношення «сукупного зносу» і «віднової вартості».

Термін фізичного життя - період часу, протягом якого об'єкт власності реально існує (від дати введення в експлуатацію і до моменту його руйнування).

Термін економічного життя - період часу, протягом якого об'єкт власності вносить вклад у вартість майна, включаючи одержання прибутку з його використання.

Фізичний вік - період часу від дати введення в експлуатацію до дати оцінки.

Ефективний вік - вік «на скільки років виглядає об'єкт власності» з урахуванням його технічного стану, зовнішнього вигляду, дизайну та економічних факторів, що впливають на його вартість.

Залишковий термін економічного життя - період часу від дати оцінки до кінця економічного життя, тобто до дати, коли об'єкт припиняє робити внесок у вартість майна (його внесок стає рівним нулю внаслідок старіння).

Виходячи з суті вище розглянутих основних оціночних понять, що характеризують загальний накопичений знос будівлі з погляду часу його експлуатації, можна стверджувати, що фізичний знос, ефективний вік і термін економічного життя знаходяться в певному співвідношенні. Це співвідношення можна виразити наступною формулою:

$$K_i = T_{zu} / (T_{zu} + T_{oc}),$$

де: T_{zu} - фактичний строк земельних поліпшень;

T_{oc} - залишковий строк економічного життя земельних поліпшень.

Залишковий строк економічного життя земельних поліпшень може бути визначено, виходячи із нормативного терміну служби подібних земельних поліпшень, прийнятого згідно наступного нормативного документу «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», утвержденные ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. №9 17 ИБ.

Нормативний термін служби подібних будівель 100 років (нежитлові будівлі - шифр 10101).

9.2. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ

Визначення вартості об'єкта оцінки з використанням порівняльного підходу ґрунтується на принципах заміщення, попиту та пропозиції. При реалізації порівняльного підходу оцінювач провів аналіз цін продажу та пропонування подібного майна з відповідним коригуванням відмінностей між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння. При цьому оцінювач виконав оціночні процедури в такій послідовності:

1. Збір і проведення аналізу інформації про продаж або пропозицію подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння.
2. Вибір методу визначення вартості об'єкта оцінки, з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації.
3. Зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним редагуванням ціни продажу або пропозиції об'єктів порівняння.
4. Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування величин коригувальних поправок до вартості об'єктів порівняння.
5. Узгодження отриманих результатів.

При виборі вихідних даних оцінювач врахував умови купівлі-продажу подібного майна, використовував інформацію про продаж або пропонування з типовими умовами фінансування, використовував дані, дійсні на дату оцінки.

Джерелом отриманої інформації є проведений пошук по мережі INTERNET.

При виборі об'єктів для порівняння, оцінювач відбирав подібне майно за наступними характеристиками:

- місцезнаходження - враховується місце розташування об'єкта оцінки в певній міській зоні (центр м. Київ);
- функціональне призначення об'єкта оцінки – приміщення адміністративного призначення.

В якості одиничного показника у розрахунках використовувалась вартість 1 м.кв. загальної площі об'єктів порівняння.

Провівши аналіз інформації про подібне майно, оцінювач відібрав об'єкти порівняння, які найбільш подібні Об'єкту оцінки та наведені нижче.

Враховуючи те, що об'єкти порівняння не ідентичні Об'єкту оцінки, були зроблені коригування на існуючі відмінності між об'єктом оцінки та об'єктами порівняння.

Пояснення коригувальних коефіцієнтів.

1. Поправка на торг (можливість поступки продавця в ціні). В даному випадку, в якості вихідних даних, використовувалась інформація про ціни пропозиції до продажу об'єктів нерухомого майна. Враховуючи, що ціна пропозиції до продажу, як правило, не є остаточною величиною за якою укладеться угода. Справедливим буде скоригувати вищенаведені показники.

Звичайно, величина найбільш ймовірної поступки продавця в ціні, знаходилася в межах 5 до 20 % попередньо заявленої вартості. Однак сьогодні, на звичайні закони ринку впливає існуюча на ринку ситуація а отже формалізувати, зазначений показник достатньо складно:

— у деяких власників продаж об'єкта нерухомості є майже єдиним способом вирішення фінансових проблем і вони «тримають» ціни в надії знайти того єдиного покупця, якого влаштує ціна пропозиції (при незначному торгу);

— при адекватній ціні торг залежить від нагальної потреби власника у грошах. Результат фінансової кризи проявляється в повному неспівпадінні цін пропозиції продажу і цін реальних угод. В залежності від ситуації в якій знаходиться продавець, які пов'язані в першу чергу з його потребою в коштах, поступка в ціні вартості продажу об'єкта може сягати непередбачуваних значень. З точки зору розумної обережності, Оцінювачем приймається коригування на умови продажу («торг») в розмірі 10%.

2. Відмінності в транспортній доступності до об'єктів. В даному випадку мається на увазі вдале поєднання розташування і рівня транспортної інфраструктури частини населеного пункту де розташовано об'єкт оцінки. Можливість без перешкод та з мінімальним витратами часу дістатися від об'єкту до будь-якої частини населеного пункту чи частини району, як

власним авто так і громадським транспортом, звичайно підвищує комерційну привабливість об'єкту, а відповідно і вартість одиниці його площі. Оскільки об'єкт оцінки має відмінну транспортну сполученість, а об'єкти порівняння №1,2 - добру, приймається поправка у 5 %.

3. Поправка на рівень комерційної привабливості відносно місцезнаходження об'єкту приймається у розмірі 5% та 10 % так як об'єкт оцінки має високу комерційну привабливість, на відміну об'єктів порівняння.

4. Поправка на технічний стан будівлі, не приймалася, оскільки, об'єкт оцінки та об'єкти порівняння знаходяться у задовільному технічному стані.

5. Рівень внутрішнього оздоблення об'єкта (спрощений, поліпшений, високоякісний). Коригуючий коефіцієнт, що враховує різницю у вартості внаслідок різного технічного стану об'єктів порівняння та об'єкта оцінки. * Згідно таблиці №3 Правил визначення фізичного зносу житлових будинків, затвердженого наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03022009 р. №21 (СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0016:2009) корегування на відмінність рівня (категорії) внутрішнього опорядження оцінюваного приміщення (площі) визначаються:

Таблиця №5

Показник	Категорія внутрішнього опорядження		
	Спрощене (С)	Поліпшене (П)	Високоякісне (В)
Коефіцієнт коригування	0,96	1,00	1,05

Згідно таблиці №3 розрахунок рівня (якості) внутрішнього оздоблення об'єкта оцінки до об'єкта порівняння становить:

пара С/С – $1/1 = 1$ (або 0%);

пара С/П – $0,96/1 = 0,96$ (-4%);

пара С/В – $0,96/1,05 = 0,91$ (-9%)

Об'єкт оцінки має спрощений стан, як і більшість об'єктів порівняння, поправка приймалася для об'єкта порівняння № 4 у розмірі 4%.

6. Технічний стан внутрішнього оздоблення - визначалася шляхом використання ринкової інформації про укрупнені середні вартісні показники проведення ремонтних робіт різного якісного типу та їх порівняння з технічним станом оцінюваного об'єкта. Нормативно-правові акти, що використовуються при проведенні оцінки нерухомості, також не містять чіткого визначення типів приміщень за їх технічним станом в частині внутрішнього оздоблення. Використовуваний нормативний акт Правила визначення фізичного зносу житлових будинків (СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009), затверджений наказом Міністерства житлово-комунального господарства від 03.02.2009 року №21, стосується визначення фізичного зносу житлових будинків та їх основних конструктивних елементів. Однак, він не у повній мірі відображує сучасні підходи до оцінки споживчих характеристик внутрішнього оздоблення приміщень. Враховуючи зазначене, під час проведення цієї оцінки використовується найбільш поширена класифікація приміщень за технічним станом їх внутрішнього оздоблення:

Технічний стан внутрішнього оздоблення	Опис основних ознак
Добрий	- добрий стан, що характеризується використанням сучасних матеріалів та технологій будівельно оздоблювальних робіт (так званий «євроремонт»); - добрий стан, що характеризується стандартними ознаками комфортних споживчих якостей внутрішнього благоустрою приміщень, хоча використані матеріали та технології можуть не відповідати сучасним.
Задовільний	стан внутрішнього оздоблення, що характеризується наявними окремими пошкодженнями облаштування стін, підлоги, дверей, санітарно-технічних вузлів тощо, але дозволяє проживати (використовувати за призначенням) приміщення. При цьому, окремі елементи внутрішнього оздоблення можуть бути у стані, що відповідає сучасним вимогам (замінена сантехніка, вікна тощо).
Незадовільний	- стан, що відповідає так званій ознаці «після будівельників», при якому відсутнє внутрішнє оздоблення, що не дозволяє на дату оцінки використовувати приміщення

	безпосередньо за призначенням без проведення необхідних робіт. Як правило, такий стан мають об'єкти первинного ринку (новобудови) або приміщення, які підготовлені під чистове оздоблення; - стан, що характеризується значним пошкодженням внутрішнього оздоблення та санітарно-технічних вузлів, що значно знижує його інвестиційну привабливість для більшості типово мотивованих потенційних покупців. Як правило, такий стан вимагає проведення додаткових робіт з демонтажу та проведення підготовчих робіт, з метою доведення стану об'єкта під чистове оздоблення. Водночас не виключається ймовірність використання приміщення окремими споживачами у такому стані за його прямим призначенням
--	---

Об'єкт оцінки знаходиться у задовільному технічному стані, об'єкти порівняння №1,2 також, поправка не приймається, для об'єкта порівняння №3 приймається у розмірі 10 % (незадовільний стан), об'єкти порівняння № 4-6 5% (добрий стан).

7. Поправка на відмінності в загальній площі. Одним з важливих ціноутворюючих факторів об'єкта нерухомого майна, є його загальна площа, яка безпосередньо впливає на його ринкову вартість. Звичайно, існуючі на ринку пропозиції до вартості об'єктів нерухомого майна показують певну залежність від їх загальної площі. Так, як правило, чим більшою є загальна площа об'єкта нерухомого майна, що пропонується до продажу, тим як правило є меншою її вартість одиниці площі та навпаки.

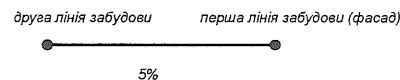
В міру збільшення чи навпаки зменшення пропонованих до продажу площ, середня орендна вартість одиниці площі такого об'єкта, як правило змінюється по кривій еластичного попиту. Взагалі, об'єкти надмірно великої площі мають найнижчу вартість одиниці площі, що цілком відповідає законам ринку.

В даному випадку, кожен з підібраних до порівняння об'єктів нерухомого майна звичайно має певну площу, відповідно як близьку до оцінюваного об'єкта так і дещо більшу чи меншу, що може як збільшувати чи навпаки зменшувати вартість їх одиниці площі.

Таким чином, у випадку коли якийсь з аналогів має суттєві відмінності в загальній площі порівняно з оцінюваним об'єктом, для відповідного відображення вартості оцінюваного об'єкта будуть проведені відповідні коригування вартості цих об'єктів. У випадках коли площі прийнятих до порівняння об'єктів будуть схожими проводити будь-які коригування їх вартості буде не доцільно.

Коефіцієнт, що враховує різницю в загальній площі підібраних до порівняння аналогів та об'єкту оцінки буде визначено за наступним виразом: $(S_a/S_o)^{0,1}$, де S_a – площа аналогу, S_o – площа об'єкту оцінки, 0,1 – коефіцієнт гальмування ціни, що визначений емпірично.

8. Поправка на розташування в межах існуючого кварталу забудови. Вартість одиничного показника корегувалася з врахуванням розташування об'єктів-аналогів відносно фасаду. Величина корегування визначається за допомогою методу попарного порівняння та складає 5%. В даному випадку, розташування порівнюваних об'єктів об'єкта буде класифіковано за двома ознаками, а саме: перша лінія забудови (фасад) та друга лінія забудови. Величина коригування вартості об'єктів порівняння між розташованими найближчими в наведеному ряді ознаками буде складати 5%.



9. Поправка на поверховість враховує поверх розташування об'єкта в будівлі (корекція на поверховість приймається в розмірі від 0 до 20%, заснована на узагальнених ринкових даних і визначається відповідно до умовної шкали). В даному випадку коригування не проводилося, оскільки об'єкт оцінки та об'єкти порівняння мають однакову поверховість.

10. Поправка на інженерну інфраструктуру - об'єкт оцінки обладнано системами теплопостачання, водопостачання, електропостачання та каналізацією, як і об'єкти порівняння, поправка не приймалася.

Розрахунок вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом виконано в табличній формі та приведений в таблиці №6.

Розрахунки наведені в табл. №6, виконані з використанням електронних таблиць комп'ютерної програми Microsoft Excel. Тому при проведенні тих же розрахунків з використанням мікрокалькулятора, результати можуть відрізнятися, внаслідок різниці у точності та внаслідок округлення під час розрахунків. Результати розрахунків округлені; для коефіцієнтів коригування на площу та технічний стан до трьох знаків після коми; для вартості 1 м.кв. – до цілого числа.

Визначення вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом

Таблиця №6.

Об'єкти	Об'єкт оцінки	https://www.realty.ua/ob'ekty/37540342/	https://www.realty.ua/ob'ekty/37941009/	https://uk.ua/realty/ob'ekty/37941009/	https://ua.m2home.com/ob'ekty/37941009/	https://ua.m2home.com/ob'ekty/37941009/	https://ua.m2home.com/ob'ekty/37941009/
		Об'єкт порівняння 1	Об'єкт порівняння 2	Об'єкт порівняння 3	Об'єкт порівняння 4	Об'єкт порівняння 5	Об'єкт порівняння 6
Показники для порівняння	м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, 19	м. Київ, Шевченківський район, вул. Гоголівська, 12	м. Київ, Шевченківський район, вул. Бульварно-Кудрявська (Воровського)	м. Київ, Шевченківський район, вул. В.Житомирська, 19	м. Київ, Шевченківський район, вул. Ярославів Вал, 29-В	м. Київ, Шевченківський район, вул. О.Гончара, 4	м. Київ, Шевченківський район, вул. В.Житомирська, 30
Ціна пропозицій до продажу, USD із ПДВ		750 000,00	1 200 000,00	3 180 000,00	1 100 000,00	720 000,00	1 044 000,00
Ціна пропозицій до продажу, грн.		20 027 100	32 043 360	84 914 904	29 373 080	19 226 016	27 877 723
Ціна пропозицій до продажу, грн./кв.м.		41 292,99	40 054,20	51 853,26	63 440,78	36 973,11	50 779,10
Курс долара на дату оцінки		26,7028					
Можливість поступки продавця в ціні при продажу об'єкта		можлива	можлива	можлива	можлива	можлива	можлива
Коригуючий відсоток		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
		37 163,69	36 048,78	46 667,94	57 096,70	33 275,80	45 701,19
Зміст наявних прав щодо будівель та споруд	власність	власність	власність	власність	власність	власність	власність
Коригуючий відсоток		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		37 163,69	36 048,78	46 667,94	57 096,70	33 275,80	45 701,19
Транспортна доступність, де розташовано об'єкт	відмінна	добра	добра	відмінна	відмінна	відмінна	відмінна
Коригуючий відсоток		1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
		39 021,88	37 851,22	46 667,94	57 096,70	33 275,80	45 701,19
Рівень комерційної привабливості відносно місцезнаходження об'єкту		гірше	гірше	подібне	подібне	гірше	подібне
Коригуючий відсоток		1,10	1,10	1,00	1,00	1,05	1,00
		42 924,06	41 636,34	46 667,94	57 096,70	34 939,59	45 701,19
Технічний стан будинку	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
Коригуючий відсоток		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		42 924,06	41 636,34	46 667,94	57 096,70	34 939,59	45 701,19
Рівень внутрішнього оздоблення	спрощений	спрощений	спрощений	спрощений	поліпшений	спрощений	спрощений

об'єкти (спрощений, поліпшений, високоякісний)*							
Коригуючий відсоток		1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00
		42 924,06	41 636,34	46 667,94	54 812,83	34 939,59	45 701,19
Технічний стан внутрішнього оздоблення	задовільний	задовільний	задовільний	незадовільний	добрий	добрий	добрий
Коригуючий відсоток		1,00	1,00	1,10	0,95	0,95	0,95
		42 924,06	41 636,34	51 334,73	52 072,19	33 192,61	43 416,13
Загальна площа об'єкту, кв.м	994,90	485,00	800,00	1 637,60	463,00	520,00	549,00
Коригуючий відсоток		0,93	0,98	1,05	0,93	0,94	0,94
		39 948,18	40 738,37	53 957,79	48 237,63	31 107,40	40 910,08
Розташування в межах існуючого кварталу забудови	друга лінія	перша лінія	перша лінія	перша лінія	друга лінія	перша лінія	перша лінія
Коригуючий відсоток		0,95	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95
		37 950,78	38 701,45	51 259,90	48 237,63	29 552,03	38 864,58
Поверховість	3	2	2	3	2	3	3
Коригуючий відсоток		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		37 950,78	38 701,45	51 259,90	48 237,63	29 552,03	38 864,58
Інженерна інфраструктура	всі системи	всі системи	всі системи	всі системи	всі системи	всі системи	всі системи
Коригуючий відсоток		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		37 950,78	38 701,45	51 259,90	48 237,63	29 552,03	38 864,58
Медіана значення, грн./кв.м		38 783,00					
Ринкова вартість об'єкта, гривень з ПДВ		38 585 207,00					
Ринкова вартість об'єкта, гривень без ПДВ		32 154 339,17					
Ринкова вартість об'єкта (округлена) без ПДВ, гривень		32 154 000,00					

* - оскільки різниця між мінімальним та максимальним значеннями складає понад 42%, за скориговану вартість приймається медіанне значення скоригованих цін.

Таким чином, вартість об'єкта оцінки (з урахуванням округлення), розрахована порівняльним підходом, склала: 32 154 000,00 (тридцять два мільйони сто п'ятдесят чотири тисячі нуль гривень) 00 коп., без ПДВ.

9.3. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ДОХІДНИМ ПІДХОДОМ

Концепція підходу полягає в тому, що за умови укладання угоди, що відповідає умовам «чесної угоди», компетентний і розумно діючий покупець не заплатить за об'єкт (а, відповідно, компетентний і розумно діючий продавець не поступиться об'єктом) суму істотно, більшу (меншу), ніж поточна вартість грошових вигод, очікуваних від володіння об'єктом, за винятком витрат і втрат.

Для визначення вартості нерухомості з погляду його потенційної прибутковості, оцінювач використав метод прямої капіталізації ринкової орендної плати, яка прийнята – як постійна за величиною і є незмінною протягом 12 місяців.

При розрахунку прогнозованого чистого операційного доходу від здачі об'єкта оцінки в оренду оцінювач керувався наступними припущеннями:

1. Орендодавець не одержує ніяких інших доходів від володіння об'єктом оцінки, крім орендної плати.

2. Для визначення прогнозованого значення чистого операційного доходу (ЧОД) будуть використані дані про ринкову вартість здачі в оренду подібних об'єктів без урахування ПДВ.

3. Мінімальний період одержання доходу від здачі в оренду об'єкта оцінки дорівнює 12 місяцям.

4. Всі витрати, пов'язані з утриманням і експлуатацією об'єкта нерухомості несе орендар.

При зборі вихідних даних про орендні плати на подібне майно оцінювач враховував умови договорів оренди подібного майна та використав дані дійсні на дату оцінки.

Джерелом отриманої інформації є мережа Internet.

При виборі об'єктів для порівняння, оцінювач відбирав подібне майно за наступними характеристиками:

- місцезнаходження - враховується місце розташування об'єкта оцінки в певній міській зоні (Шевченківський район м. Київ);
- функціональне призначення об'єкта оцінки – приміщення адміністративного призначення.

В якості одиничного показника у розрахунках використовувалась орендна плата за 1 м.кв. загальної площі об'єктів порівняння.

Пояснення коригувальних коефіцієнтів.

1. Поправка на торг (можливість поступки продавця в ціні). В даному випадку, в якості вихідних даних, використовувалась інформація про ціни пропозицій до продажу об'єктів нерухомого майна. Враховуючи, що ціна пропозиції до продажу, як правило, не є остаточною величиною за якою укладається угода. Справедливим буде скоригувати вищевказані показники.

Звичайно, величина найбільш ймовірної поступки продавця в ціні, знаходилася в межах 5 до 20 % попередньої заявленої вартості. Однак сьогодні, на звичайні закони ринку впливає існуюча на ринку ситуація а отже формалізувати, зазначений показник достатньо складно:

– у деяких власників продаж об'єкта нерухомості є майже єдиним способом вирішення фінансових проблем і вони «тримають» ціни в надії знайти того єдиного покупця, якого влаштує ціна пропозиції (при незначному торгу);

– при адекватній ціні торг залежить від нагальної потреби власника у грошах. Результат фінансової кризи проявляється в повному неспівпадінні цін пропозицій продажу і цін реальних угод. В залежності від ситуації в якій знаходиться продавець, які пов'язані в першу чергу з його потребою в коштах, поступка в ціні вартості продажу об'єкта може сягати непередбачуваних значень. З точки зору розумної обережності, Оцінювачем приймається коригування на умови продажу («торг») в розмірі 5%.

2. Відмінності в транспортній доступності до об'єктів. В даному випадку мається на увазі вдале поєднання розташування і рівня транспортної інфраструктури частини населеного пункту де розташовано об'єкт оцінки. Можливість без перешкод та з мінімальним витратами часу дістатися від об'єкту до будь-якої частини населеного пункту чи частини району, як власним авто так і громадським транспортом, звичайно підвищує комерційну привабливість об'єкту, а відповідно і вартість одиниці його площі. Оскільки об'єкт оцінки має відмінну транспортну сполученість, а об'єкти порівняння №6 - добру, приймається поправка у 5 %.

3. Поправка на рівень комерційної привабливості відносно місцезнаходження об'єкту приймається у розмірі 5% та 10 % так як об'єкт оцінки має високу комерційну привабливість, на відміну об'єктів порівняння.

4. Поправка на технічний стан будівлі. В нашому випадку, об'єкт оцінки знаходиться у задовільному технічному стані, об'єкт порівняння № 5 в доброму поправка приймається у розмірі 5 %.

5. Рівень внутрішнього оздоблення об'єкта (спрощений, поліпшений, високоякісний). Коригуючий коефіцієнт, що враховує різницю у вартості внаслідок різного технічного стану об'єктів порівняння та об'єкта оцінки. * Згідно таблиці №3 Правил визначення фізичного зносу житлових будинків, затвердженого наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03022009 р. №21 (СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0016:2009) корегування на відмінність рівня (категорії) внутрішнього опорядження оцінюваного приміщення (площі) визначаються:

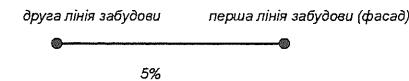
Показник	Категорія внутрішнього опорядження		
	Спрощене (С)	Поліпшене (П)	Високоякісне (В)
Коефіцієнт коригування	0,96	1,00	1,05

пара C/C – $1/1 = 1$ (або 0%);
пара C/П – $0,96/1 = 0,96$ (-4%);
пара C/В – $0,96/1,05 = 0,91$ (-9%)

Технічний стан внутрішнього оздоблення	Опис основних ознак
Добрий	- добрий стан, що характеризується використанням сучасних матеріалів та технологій будівельно оздоблювальних робіт (так званий «євроремонт»); - добрий стан, що характеризується стандартними ознаками комфортних споживчих якостей внутрішнього благоустрою приміщень, хоча використані матеріали та технології можуть не відповідати сучасним.
Задовільний	стан внутрішнього оздоблення, що характеризується наявними окремими пошкодженнями облаштування стін, підлоги, дверей, санітарно-технічних вузлів тощо, але дозволяє проживати (використовувати за призначенням) приміщення. При цьому, окремі елементи внутрішнього оздоблення можуть бути у стані, що відповідає сучасним вимогам (замінена сантехніка, вікна тощо).
Незадовільний	- стан, що відповідає так званий ознаці «після будівельників», при якому відсутнє внутрішнє оздоблення, що не дозволяє на дату оцінки використовувати приміщення безпосередньо за призначенням без проведення необхідних робіт. Як правило, такий стан мають об'єкти первинного ринку (новобудови) або приміщення, які підготовлені під чистове оздоблення; - стан, що характеризується значним пошкодженням внутрішнього оздоблення та санітарно-технічних вузлів, що значно знижує його інвестиційну привабливість для більшості типово мотивованих потенційних покупців. Як правило, такий стан вимагає проведення додаткових робіт з демонтажу та проведення підготовчих робіт, з метою доведення стану об'єкта під чистове оздоблення. Водночас не виключається ймовірність використання приміщення окремими споживачами у такому стані за його прямим призначенням

В міру збільшення чи навпаки зменшення пропонуваного до продажу площ, середня орендна вартість одиниці площі такого об'єкта, як правило змінюється по кривій еластичного попиту. Взагалі, об'єкти надмірно великої площі мають найнижчу вартість одиниці площі, що цілком відповідає законам ринку.

8. Поправка на розташування в межах існуючого кварталу забудови. Вартість одиничного показника корегувалася з врахуванням розташування об'єктів-аналогів відносно фасаду. Величина корегування визначається за допомогою методу попарного порівняння та складає 5%. В даному випадку, розташування порівнюваних об'єктів об'єкта буде класифіковано за двома ознаками, а саме: перша лінія забудови (фасад) та друга лінія забудови. Величина коригування вартості об'єктів порівняння між розташованими найближчими в наведеному ряді ознаками буде складати 5%.



Дані розрахунку орендної плати приведені в таблиці №7.

Таблица № 7

Об'єкти	Об'єкти оцінки	https://www.sls.univ.kiev.ua/ukr/realty/ob'ekty/1045462-1.html?ob'ekt=1045462-1.html&ob'ekt=1045462-1.html&ob'ekt=1045462-1.html	https://bazar.com.ua/catalog/ob'ekty/realty/ob'ekt=451-3-ukr-m-povsch-13-b	https://100crack.com/ukr/ob'ekty/375850285	https://fm.uabmw.php?ad_id=145710275&page=2	https://fm.uabmw.php?ad_id=145710115&page=2
		Об'єкт поряння 1	Об'єкт поряння 2	Об'єкт поряння 3	Об'єкт поряння 4	Об'єкт поряння 5
Показники для поряння	м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, 19	м. Київ, Шевченківський район, вул. І.Франка	м. Київ, Шевченківський район, вул. Михайлівська, 13-Б	м. Київ, Шевченківський район, вул. Терещківська, 5-А	м. Київ, Шевченківський район, вул. Володимирська, 4, 5-Б	м. Київ, Шевченківський район, вул. Дашківська, 44-Б
Ціна пропозицій до оренди, USD (з ПДВ)		9 350,40	-	7 600,00	15 000,00	15 000,00
Ціна пропозицій до оренди, грн. (з ПДВ)		249 681,86	-	202 941,28	330 000,00	400 542,00
Ціни пропозицій до оренди, грн./кв.м.		521,00	500,00	507,00	454,00	375,00
Курс долара на дату оцінки		26,7028				

Можливість поступки продавця в ціні при продажу об'єкта		можлива	можлива	можлива	можлива	можлива
Коригуючий відсоток		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
		494,95	475	481,65	431,3	356,25
Зміст наявних прав щодо будівель та споруд	власність	власність	власність	власність	власність	власність
Коригуючий відсоток		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		494,95	475,00	481,65	431,30	356,25
Транспортна доступність, де розташовано об'єкт	відмінна	відмінна	відмінна	відмінна	відмінна	добра
Коригуючий відсоток		1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
		494,95	475,00	481,65	431,30	374,06
Рівень комерційної привабливості відносно місцевих заходження об'єкту		подібний	подібний	подібний	подібний	гірше
Коригуючий відсоток		1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
		494,95	475,00	481,65	431,30	392,77
Технічний стан будівлі	задовільний	задовільний	задовільний	добрий	задовільний	задовільний
Коригуючий відсоток		1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
		494,95	475,00	457,57	431,30	392,77
Рівень внутрішнього оздоблення об'єкта (спрощений, поліпшений, високоякісний)*	спрощений	поліпшений	поліпшений	поліпшений	поліпшений	поліпшений
Коригуючий відсоток		0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
		475,15	456,00	439,26	414,05	377,06
Технічний стан внутрішнього оздоблення	задовільний	добрий	добрий	добрий	добрий	добрий
Коригуючий відсоток		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
		451,39	433,20	417,30	393,35	358,20
Загальна площа об'єкту, кв.м	994,90	479,50	401,80	400,00	727,00	1 069,00
Коригуючий відсоток		0,93	0,91	0,91	0,97	1,01
		419,62	395,65	380,96	381,20	360,78
Розташування в межах існуючого кварталу забудови	друга лінія	перша лінія	перша лінія	друга лінія	друга лінія	друга лінія
Коригуючий відсоток		0,95	0,95	1,00	1,00	1,00
		398,64	375,87	380,96	381,20	360,78
Поверховість	3	4	2	2	2	5
Коригуючий відсоток		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		398,64	375,87	380,96	381,20	360,78
Інженерна інфраструктура	всі системи	всі системи	всі системи	всі системи	всі системи	всі системи
Коригуючий відсоток		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		398,64	375,87	380,96	381,20	360,78
Середньоарифметичне значення, грн./кв.м		379,00				
Середньоарифметичне значення, грн./кв.м (без ПДВ)		316,00				

* оскільки різниця між мінімальним та максимальним значеннями лише 9%, за скориговану вартість приймається середньоарифметичне значення скоригованих цін.

Розрахунки наведені в табл. №8, виконані з використанням електронних таблиць комп'ютерної програми Microsoft Excel. Тому при проведенні тих же розрахунків з використанням мікрокалькулятора, результати можуть відрізнятись, внаслідок різниці у точності та внаслідок округлення під час розрахунків. Результати розрахунків округлені; для коефіцієнта коригування на площу та загальний коефіцієнта коригування до трьох знаків після коми; для «орендної плати 1 кв.м. з урахуванням загального коригування» - до двох знаків після коми.

Дані розрахунку орендної плати для об'єкту оцінки

На підставі вищенаведеного при прогнозуванні ПВД величина орендної плати для об'єкта оцінки прийнята оцінювачем як середньоарифметичне значення і становить 316,00 грн. за 1м² внутрішньої площі. Вказана орендна плата очищена від ПДВ.

Витрати орендної плати від недоодрержання

Виходячи з аналізу здачи в оренду нерухомого майна, оцінювач припускає, що період пошуку орендаря площ при даних планувальних і конструктивних особливостях об'єкта оцінки, його місяця розташування, можливої зміни орендаря складе до двох місяців на рік. Отже, втрати доходу пов'язані з вакантністю площ і недоодрержання орендних платежів у прогнозованому році складуть $2 / 12 * 100\% = 16,67\%$.

Витрати на утримання об'єкта нерухомості

Орендодавець несе щорічні витрати на експлуатацію та утримання об'єкта нерухомості.

Стаття витрат	Розмір витрат, %
Охорона, прибирання території, вивезення сміття	1,0
Управлінські витрати	1,0
Інші експлуатаційні витрати	1,0
Разом	3,0

Розрахунок чистого операційного доходу та вартості об'єкта оцінки

При розрахунку чистого операційного доходу виходимо з того, що договором оренди, який укладається між орендодавцем і орендарем, передбачається окрема оплата комунальних платежів по орендованому майну.

Чистий операційний дохід від здачи об'єкта оцінки в оренду оцінюється як:

$$\text{ЧОД} = \text{ПВД} * K_{\text{кпн}} - \text{ОР} = (A * S * 12) * K_{\text{кпн}} - \text{ОР},$$

де:

A - місячна орендна плата, для оцінюваного майна.

12 - кількість місяців у році;

Кнап - коефіцієнт недоодрержання орендних платежів.

Операційні витрати (ОР) - це періодичні щорічні витрати на утримання нерухомості, безпосередньо пов'язані з отриманням дійсного валового доходу (3%).

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.

Сучасна фінансово-економічна теорія має достатньо великий обсяг системних знань як щодо пояснення економічного змісту ставки дисконту, так і методики її розрахунків при проектуванні, оцінці, інвестиційному аналізі. В Україні застосування деяких з напрацьованих методичних підходів значно ускладнюється (а часто буває й неможливим) у зв'язку з нестачею інформації про стан ринку та іншими проблемами, пов'язаними з формуванням ринкової економіки. Тому доцільно розглянути найбільш поширені - класичні підходи до врахування фактора часу, що виражаються в методах визначення ставок дисконту.

Метод кумулятивної побудови є моделлю поведінки типового інвестора при формуванні ним своїх вимог до норми доходу на вкладений капітал. Перш ніж вкласти свої кошти в який-небудь об'єкт інвестування, інвестор зіставить доходність даної інвестиції з доходністю, на яку він може розраховувати, вклавши свої кошти в активи з мінімальним рівнем ризику. Причому об'єктом порівняння не обов'язково повинен бути саме без ризиковий актив. Будь-який вид активів, доходність і ризик використання якого з точки зору можливості отримання доходу відомі, може бути використаний як база для порівняння. Зрозуміло, що доходність ризикованішої інвестиції повинна бути більшою, ніж доходність без ризикової інвестиції, оскільки саме приріст доходності є компенсацією за відносно вищий ступінь ризику.

Суть даного методу, полягає в тому, що до безризикової ставки доходу додаються компенсаційні премії за додатковий ризик, пов'язаний із капіталовкладеннями в даний об'єкт у порівнянні з альтернативними без ризиковими інвестиціями.

Даний метод дозволяє врахувати аналітику величини без ризикової складової а різноманітних надбавок за ризик, притаманний існуючим умовам здійснення конкретного

бізнесу. Без ризикова ставка доходу є тією точкою відліку, до якої додаються всі можливі ринкові премії, характерні для вкладень у об'єкт, що оцінюється.

Безризикова ставка доходу є тією точкою відліку, до якої додаються всі можливі ринкові премії (ризик), характерні для вкладень у об'єкт, що оцінюється. У західній практиці за базову найчастіше приймається норма доходу так званих "безризикових активів" - довгострокових урядових облігацій з терміном погашення 10 і більше років. Вважається, що саме даний вид інвестицій є найменш ризикованим, тобто теоретично позбавленим дефолту, і рівень їх дохідності періодично публікується в засобах масової інформації. В даному випадку, слід зауважити, що такі інвестиції є дещо недоступними для широкого кола інвесторів та потребують певного менеджменту від інвестора. Тому за базові доцільніше використовувати норми доходу альтернативних активів, що вибираються за іншим критерієм, - активи, які є найбільш доступними і потребують мінімального менеджменту від інвестора. Саме такими активами є депозитні вклади. Використання депозитної ставки в якості базової є абсолютно справедливим, тому що для більшості інвесторів вкладення в єврооблігації не є реальною альтернативою їх інвестиціям. СБ - базова ставка капіталізації, обумовлена як середня ставка гривневого річного депозиту для юридичних осіб, яка становить близько близько 8,05% (за даними <https://minfin.com.ua/ua/deposits/stats/?currency=usd&investors-group=jur>).

Таблиця №8

Розрахунок ставки капіталізації		
№	Компоненти ставки капіталізації	Показники, %
з/п		
1	Без ризикова процентна ставка по банкам	8,05
2	Компенсація ризику від інвестиційного менеджменту	3
3	Компенсація на ліквідність	3
4	Компенсація розходжень в умовах вкладень	4
5	Інфляційні очікування	-7
	Всього:	11,05%

Вартість об'єкта оцінки, що визначається методом прямої капіталізації складе:

Таблиця № 9

№	Найменування показника	Значення
1	Загальна площа об'єкта оцінки, м ²	994,60
2	Прийнята орендна плата для об'єкта оцінки без ПДВ, грн. / м.кв.	316,00
3	Часовий інтервал, місяців	12,00
4	Потенційний валовий дохід, грн. (п.1 x п.2)	3 771 523,20
5	Втрати орендної плати від недозавантаження та недозбору - 16,67% (п.4 x 16,67%)	628 712,92
6	Ефективний валовий дохід, грн. (п.4 - п.5)	3 142 810,28
7	Витрати на утримання нерухомості, 3% з ЕВД (п.6 x 3%)	94 284,31
8	Чистий операційний дохід, грн. (п.6 - п.7)	3 048 525,97
9	Ставка капіталізації	0,1105
10	Вартість об'єкта оцінки, грн. без ПДВ	27 588 470,32
11	Вартість об'єкта оцінки, грн. (округлено), без ПДВ	27 588 000,00

Таким чином, вартість об'єкта оцінки (з урахуванням округлення), розрахована дохідним підходом, склала: **27 588 000,00** (двадцять сім мільйонів п'ятсот вісімдесят вісім тисяч нуль гривень) 00 коп.

10. УЗГОДЖЕННЯ ЗНАЧЕНЬ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Отримані за допомогою вищенаведених підходів вартісні показники підлягають узгодженню. При узгодженні даних враховувалися три критерії:

- відповідність;
- точність;
- кількість підтверджуючих фактів.

При визначенні ринкової вартості об'єкта оцінки застосовано порівняльний та дохідний методичні підходи.

За результатами виконаних розрахунків оцінювач одержав наступні результати, які приведені в таблиці №10.

Вартість оцінюваного приміщення визначена різними методичними підходами

Таблиця №10

Методичний підхід	Ринкова вартість, грн.
Порівняльний	32 154 000,00 грн. без ПДВ.
Дохідний	27 588 000,00 грн., без ПДВ.

В рамках дохідного підходу була отримана вартість об'єкта, яка відображає уявлення і перспективи потенційного інвестора про об'єкт оцінки як джерело отримання доходу і показує безпосередній зв'язок між розмірами інвестицій і перевагами від комерційного використання об'єкта.

Порівняльний підхід заснований на ринкових даних, показує фактичний стан ринку нерухомості, співвідношення попиту і пропозиції.

Таким чином, відповідно до сформованої практики оцінки нерухомості, а також мети оцінки, оцінювач вважає результат, отриманий порівняльним підходом більш достовірним і результуючим в процесі узгодження результатів оцінки при визначенні ринкової вартості об'єкта.

При узгодженні результатів оцінки, отриманих різними методологічними підходами, на підставі аналізу керівних принципів оцінки та достовірності використаної інформації, остаточний висновок про вартість прийнятий за результатами порівняльного підходу.

Ринкова вартість нежитлової будівлі літ. "Б", загальною площею 994,9 кв.м., що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, буд. 19 станом на 20.09.2020 р. без урахування ПДВ склала: **32 154 000,00** (тридцять два мільйони сто п'ятдесят чотири тисячі нуль гривень нуль копійок).

11. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Я, ґрунтуючись на своїх знаннях, кваліфікації оцінювача й упевненості в результатах оцінки, затверджую, що:

- наведені у Звіті вихідні дані та інша інформація є якісними та відповідають дійсності;

- виконаний аналіз, висловлені думки і отримані висновки дійсні виключно в межах обумовлених в даному Звіті припущень і обмежуючих умов та є мого персонального неупередженою думкою;

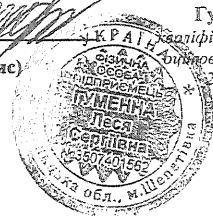
- у мене відсутні дійсні й майбутні інтереси в оцінюваному Об'єкті, особиста зацікавленість у результатах оцінки і які-небудь упередження відносно сторін, зацікавлених у результатах оцінки;

- розмір, моє винагороди жодною мірою не пов'язаний із чисельною величиною вартості Об'єкта й методикою її визначення;

- Звіт підготовлений відповідно до законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо незалежної оцінки майна.

Оцінювач


(підпис)



Гуменна Л.С.
кваліфікаційне свідоцтво
оцінювача МФ № 28 від
22.05.2021 р.

ПАСПОРТ – СЕРТИФІКАТ

ПАРАМЕТРИ		ПАРАМЕТРИ		ПАРАМЕТРИ	
КОД	ПЕР	КОД	ПЕР	КОД	ПЕР
1	Вхідні дані про об'єкт	X	10	Будівельно-технічні характеристики	X
1.1	Нежитлове будівля лит. "Б" загальною площею 994,9 кв.м., що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська	X	10.1	висота типового поверху (м)	X
1.2	Група (будівля, приміщення, споруда)	X	10.2	висота першого поверху (м)	X
1.3	Договір №	-	10.3	висота підвату (м)	X
1.4	Дата оцінки	-	10.4	висота тех. поверху (м)	X
1.5	Дата оцінки	20.09.2021	10.5	загальна площа об'єкту (кв.м)	994,9
2	Мета оцінки:	X	10.6	оцінювана площа (кв.м)	994,9
2.1	визп. оренди, конкурс, аукціон, застава ін.	X	10.7	Корисна (кв.м)	X
3	Місцезнаходження:	X	10.8	загального призначення (кв.м)	X
3.1	обл.	X	10.9	підсобних приміщень (кв.м)	X
3.2	рн	X	10.10	будівельний об'єм (куб.м)	X
3.3	м	X	11	Група капітальності	1.0
3.4	вул.	X	12	Ринковий коефіцієнт на БМР	X
3.5	б-д	X	12.1	К _к - коефіцієнт подорожчання (1969-1984г.)	X
3.6	кв.	X	12.2	К _г - галузевий коефіцієнт (1984-1997г.)	X
3.7	4	X	12.3	К _с - середн. індекс зміни вартості (1997-д.о.)	X
3.8	4.1	X	12.4	К _и - індекс інфляції на дату оцінки	X
3.9	4.2	X	13	Середньозважений фізичний знос %	30,00
3.10	5	X	13.1	в т.ч.: фундаменти %	3,0
3.11	5.1	X	13.2	стіни, перегородки %	6,6
3.12	5.2	X	13.3	перекрыття %	5,1
3.13	5.3	X	13.4	покрівля %	0,6
3.14	5.4	X	13.5	Підлога %	1,8
3.15	5.5	X	13.6	отвори (вікна, двері) %	2,7
3.16	5.6	X	13.7	оздоблення %	4,2
3.17	5.7	X	13.8	внутр. санит. пристрої %	4,2
3.18	5.8	X	13.9	внутр. ел. пристрої %	-
3.19	5.9	X	14	інше %	1,8
3.20	6	X	14	Ставка капіталізації %	0,1105%
3.21	6.1	X	14.1	в т.ч. базова ставка	X
3.22	6.2	X	14.2	сумарні поправки на ризик	X
3.23	6.3	X	15	Вартість права користування	X
3.24	6.4	X	X	земельною ділянкою:	X
3.25	6.5	X	15.1	площа ділянки (кв. м)	X
3.26	6.6	X	15.2	податкова вартість (грн.)	X
3.27	6.7	X	15.3	ринкова вартість (грн.)	X
3.28	6.8	X	16	Підходи до оцінки:	X
3.29	6.9	X	16.1	Витратний	X
3.30	6.10	X	16.2	Доходний	X
3.31	6.11	X	16.3	Порівняльний	X
3.32	6.12	X	17	Показники вартості	X
3.33	6.13	X	17.1	Загальна вартість:	32154000
3.34	6.14	X	17.2	в т.ч. вартість об'єкту без покращень	X
3.35	7	X	17.3	вартість покращень	X
3.36	7.1	X	17.4	за 1 кв. площі	38783
3.37	7.2	X	17.5	за 1 куб. м об'єкту	X
3.38	7.3	X	17.6	Орендна плата	X
3.39	8	X	17.7	Орендна ставка за 1 кв. м площі	X
3.40	8.1	X	18	Організація оцінювача:	X
3.41	8.2	X	Скор.	ФОП Гуменна Л.С.	X
3.42	8.3	X	в.о.о.	м. Шевченківська	X
3.43	8.4	X	м/р	Код ЄДРПОУ	X
3.44	8.5	X	1/1	Оцінювачі (фамілія, ім'я та по батькові повн.)	X
3.45	8.6	X	19	Оцінювачі (фамілія, ім'я та по батькові повн.)	X
3.46	8.7	X	Прізвище	Гуменна	Ім'я
3.47	8.8	X	Отч.	Сергіївна	Світ. №
3.48	8.9	X	Прізвище	-	-
3.49	8.10	X	Отч.	-	-
3.50	9	X	18	-	-
3.51	9.1	X	20	Вартість послуг (грн.)	-
3.52	9.2	X	-	-	-

Підписи:

ФОП Гуменна Л.С.



ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ І ДОКУМЕНТІВ

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року, №2658-III.
2. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003р., №1440.
3. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004р., №1442.
4. «Методика оцінки об'єктів оренди», затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995р., №629 із змінами і доповненнями.
5. Я.І. Маркус, В.В. Маркус «Неформальні підходи до оцінки нерухомості в сучасних економічних умовах», 2009р.
6. Інформаційний сервер Національного банку України, адреса <http://www.bank.gov.ua>.
7. Матеріали авторського семінару Драпівського О.І. та Іванової І.

ДОДАТКИ

Офіційний курс гривні щодо іноземних валют (bank.gov.ua)

Код валюти	Назва валюти	Кількість гривень за одиницю	Назва валюти	Офіційний курс
036	AUD	1	Австралійський долар	19.5371
933	BYN	1	Білоруський рубль	10.7634
975	BGN	1	Болгарський лев	16.0909
410	KRW	100	Вона	2.2716
344	HKD	1	Гонконгський долар	3.4307
206	DKK	1	Данська крона	4.231
840	USD	1	Долар США	26.7028
978	EUR	1	Євро	31.4626
818	EGP	1	Єгипетський фунт	1.6593
362	JPY	10	Єна	2.4281
965	PLN	1	Злотий	6.8678
356	INR	10	Індійська рупія	3.6331
124	CAD	1	Канадський долар	21.1031

Депозитні ставки українських банків

Оновлюємо кожного тижня на підставі наданих банками даних. Детальніше про роботу сервісу можна прочитати тут.

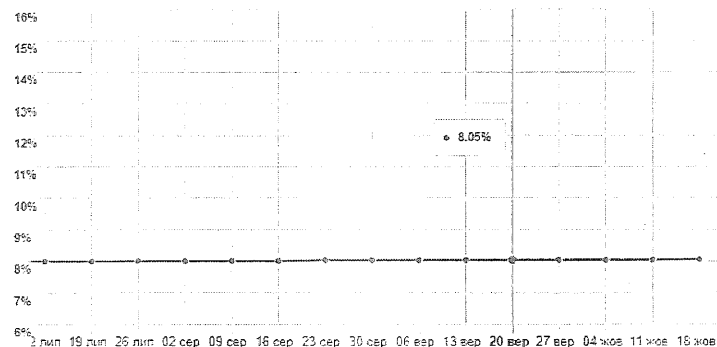
Валюта:

Тип ставок для порівняння:

Тип вкладника:

Графік змін депозитних ставок по всіх банках

Відображати ставки за цими строками:

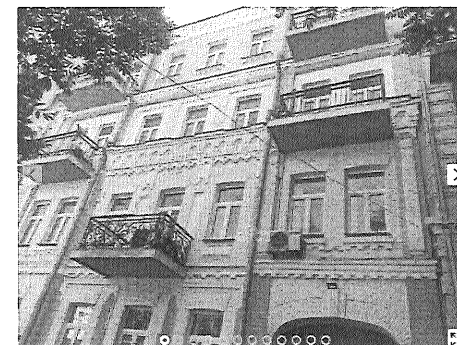


<https://minfin.com.ua/ua/deposits/stats/?currency=usd&investors-group=jur>

ВІДБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ (до таблиці 7)

Об'єкт порівняння №1

www.olx.ua/uk/obyavlenie/arenda-ofisa-po-ul-franko-bez-komissii-IDN4aZT.html#ad0c06a0a4



Користувач

Владислав
на OLX з 19.07.2014
Довіряємо 15241

Усі оголошення авторів

Показати телефон

Повідомлення

Місцезнаходження

Київ, Шевченківський район, Кличівська площа



Оголошено 19 жовтня 2020 р.

Аренда офиса по ул. Франко. Без комиссии!

7 792 \$

Опис

Бизнес-центр расположен в Шевченковском районе, рядом со ст.м. "Университет" (10 минут пешком).

Доступная в аренду площадь – 479,5 кв.м. [все здание].
В помещении выполнен офисный ремонт.

Стоимость аренды – 16,25 долл./кв.м.
Эксплуатационные платежи, коммунальные услуги и НДС оплачиваются отдельно.

Подробная презентация и аналоги по Вашему запросу.
Работаем по всем бизнес-центрам Киева без комиссии для Вас.
Обращайтесь! Будем рады помочь с выбором офиса!

ID: 725036053

Перегляди: 35

[Показати більше](#)

<https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/arenda-ofisa-po-ul-franko-bez-komissii-IDN4aZT.html#ad0c06a0a4>

ВІДІБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

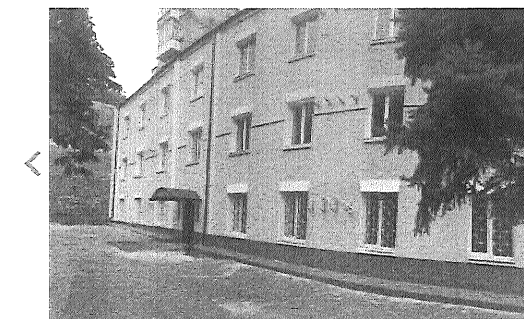
(до таблиці 7)

Об'єкт порівняння №2

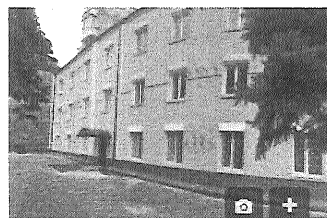


Аренда Продажа Бизнес-центры Владельцам Управление недвижимостью Инвестирование Контакт Услуги О нас

Сдам ОСЗ 401,8 кв.м. по ул. Михайловской, 13Б **500 €**



Татьяна Гордченко
0639594061
Привет, меня интересует Сдам ОСЗ 401,8 кв.м. по ул. Михайловской, 13Б



Сдам ОСЗ 401,8 кв.м. по ул. Михайловской, 13Б
ул. Михайловской, 13Б
м²: 401
Отдельно стоящее здание(ОСЗ)
07.09.2021

500 €

Детали >



Детали

Цена: 500 €

Площадь: 401 м²

Тип недвижимости: Отдельно стоящее здание(ОСЗ)

Статус недвижимости: Аренда

ВІДІБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(до таблиці 7)

Описание

Сдам МегаФАСАД 401,8 кв.м. по ул. Михайловской, 13Б

- Фасадный отдельный вход;
- Кабинетная система;
- Площадь 401,8 м. кв.;
- Мощность 50 кВт;
- Современный ремонт;
- Нежилой фонд;
- Закрытая территория;
- Есть отдельный въезд / выезд и вход;
- Густонаселенный район;
- Удобная парковка;
- Всегда оживленная улица;
- Наличие места под рекламу;
- Санузел;

ВІДІБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(до таблиці 7)

Под любой вид деятельности

Цена 500 грн/кв.м

Без комиссии! От собственника

+380991221550 Анатолий

Адрес

[Открыть в Google Картах](#)

Адрес ул. Михайловской, 13Б
Город Киев

Район: Шевченковский
Станция метро:

<https://anbk.com.ua/catalog/obyavlenie/sdam-osz-401-8-kv-m-po-ul-mihajlovskoj-13-b>

ВІДІБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(до таблиці 7)

Об'єкт порівняння №3

100realty.ua/uk/objekt/6751533
Державні будівлі... Про записи... Класифікація будів... Середні нормативи... 2018 56M Google IO...

100realty.ua
схожа нерухомість

Пошук нерухомості Новини та акції

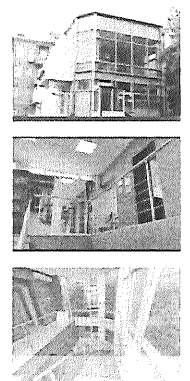
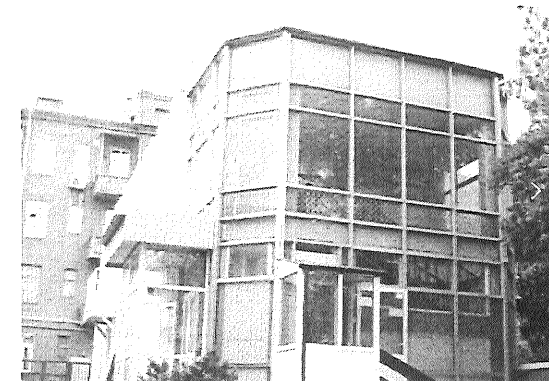
Нерухомість / Оренда комерційної нерухомості / Шевченківський район / вул. Терещенківська / Об'єкт W-6751533

Оренда окремо розташована будівля вул. Терещенківська в Києві / W-6751533

Комерційна нерухомість

[Показати на карті](#)

Ціна: 200 000* грн. /місяць \$ € 7 600 \$ (1\$ = 26,35 грн.)



ВІДІБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ (до таблиці 7)

Адреса: Терещенківська, Шевченківський (центр), Шевченківський район, Київ
Профіль: Окремо розташована будівля
Площа: 400 м²
Ціна за м²: 499 грн.

- Метро Площа Льва Толстого
- Метро Хрещатик
- Метро Театральна
- Метро Університет
- Метро Палац спорту
- Метро Золоті Ворота

Аренда здания под клинику/косметологию в центре, площадью 400 м2. Метро Театральная 2 минуты Шевченковский район, ул.Терещенковская Здание имеет 2 входа, расположено во второй линии есть своя закрытая территория. Нежилой фонд. 3 этажа, 400 кв.м. Кабинетная система, практически в каждый кабинет подведена мокрая точка. Что позволяет использовать здание под клинику, косметологию Первый этаж 134 кв.м: 9 кабинетов, санузел, душ, комната охраны, холл. Второй этаж 134 кв.м: 9 кабинетов, санузел, ресепшн. Цоколь с окнами, вентиляцией и кондиционированием 132 кв.м: санузел, кухня, кладовка, 8 кабинетов. Ремонт – после арендатора. Холл, ступени из натурального мрамора. Стены - гипсокартон, что позволяет сделать перепланировку. Коммуникации : отопление, кондиционирование, пожарная и охранная сигнализации, видеонаблюдения, интернет разводка. Здание имеет собственную прилегающую территорию 450 кв.м. с парковкой на 8-9 мест. Стоимость 19\$ /м2 + коммунальные услуги

Завантажити .pdf Роздрукувати Підобачься Тіпнути

+380 (93) 087-XX-XX

Показати телефон

Посередник
Ivan

Оновлено: 26 Жовтня 2021
Код об'єкта: W-6751533

<https://100realty.ua/uk/object/375850285>

ВІДІБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ (до таблиці 7)

Об'єкт порівняння №4

100realty.com.ua
ДЕРЖАВНІ БУДІВЕ... Про затвердження... Класифікація буди... Середні нормативи... 3 2018 56М Гайко Ю...

ФОТО НЕДВИЖИМОСТЬ
Дізнайтеся більше про цю нерухомість

Подать объявление

сайт

личный кабинет

мой блокнот

контакты 0-800-21-88-41

Коммерческая недвижимость » Аренда » Здания » Киев » Шевченковский р-н.

1 / 13



ВІДБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(до таблиці 7)

Аренда отдельно стоящего здания, 727 кв.м.,
Владимирская ул., 5Б, Без комиссии

Цена: 15 000 у.е. в месяц **без комиссии**

Аренда отдельно стоящего здания в Киеве, Шевченковский р-н, Владимирская ул., 5Б, ст.м. Майдан Незалежности, 727 кв.м, качественный ремонт.

Презентабельное офисное здание с хорошим ремонтом в историческом центре Киева, ст.м. Майдан Незалежности, Золотые Ворота, Андреевский спуск.

3 этажа + подвал.

Офисный ремонт, кабинетная система разделена стеклянными перегородками. При необходимости можно перепланировать. На каждом этаже 2 с/у. Высота потолка на 1-2 этажах - 2.8 м, мансарда - 2.44 м.

Здание имеет два входа. Свой теплопункт. Без лифта.

Большая парковка на 10-12 автомобилей. Здание находится на второй линии. Под офис крупной компании, представительство, посольство.

Площадь объекта: 727 кв.м.

Тел: (067) *****

[Показать номер телефона](#)

Сайт: allstar.com.ua

Подано: 12.04.2021 - 10:21

Обновлено: 26.10.2021 - 00:00

ID: 14571092



Версия для печати



Сохранить в блокнот

https://fn.ua/view.php?ad_id=14571092&page=0

ВІДБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(до таблиці 7)

Об'єкт порівняння №5

Плща/View.php

ДЕРЖАВНІ БУДІВЕ...

Про затвердження...

Класифікація буди...

Середні норматив...

3

2018 56М Гайка Ю...



ФОТО НЕДВИЖИМОСТЬ

Другие виды недвижимости



показать объявление

сайт

личный кабинет

мой блокнот

контакты 0-800-21-88-41

Коммерческая недвижимость » Аренда » Здания » Киев » Шевченковский р-н.

1 / 17



ВІДІБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(до таблиці 7)

Аренда офисного здания в Киеве, Дмитриевская ул.,
44Б Без комиссии

Цена: 15 000 у.е. в месяц **без комиссии**

Аренда офисного здания в Киеве, Шевченковский р-н, Дмитриевская ул., 44Б, 1069 кв.м.
5 этажей + подвал (82 кв.м).
Историческое здание после полной реконструкции. Высота потолка - 3.1 м
Расположено во дворе, проезд через арку. Офисный ремонт, возможна перепланировка и добавление санузлов. Есть лифт, пожарная лестница.
Проточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры. Мебель при необходимости остается.
Своя парковка на 8-10 автомобилей. Цена указана с НДС.

Площадь объекта: 1069 кв.м.

Контакт: Екатерина

Тел: (063) *****, (097) *****

[Показать номера телефонов](#)

Сайт: www.allstar.com.ua

Подано: 30.03.2021 - 15:40
Обновлено: 26.10.2021 - 00:00
ID: 14513611



Версия для печати



Сохранить в блокнот

https://fn.ua/view.php?ad_id=14513611&page=0

ВІДІБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(До таблиці 6)

Об'єкт порівняння №1



100realty.ua
столична нерухомість

[Пошук нерухомості](#) [Новини та аналіз](#)

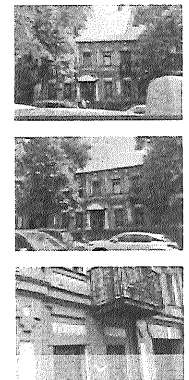
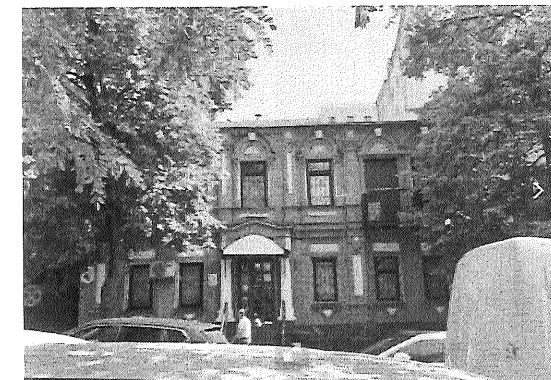
Нерухомість / Продаж комерційної нерухомості / Шевченківський район / вул. Гоголівська / Об'єкт W-6753685

Продаж Будинок вул. Гоголівська 12 в Києві / W-6753685

Комерційна нерухомість

[Показати на карті](#)

Ціна: 19 720 000* грн. \$ € 750 000 \$ (1\$ = 26.5\$ (грн.))



ВІДБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(До таблиці 6)

Адреса:	Гоголівська, 12, Шевченківський (центр), Шевченківський район, Київ
К-сть кімнат:	10
Профіль:	Будинок
Площа:	485 м²
Площа ділянки:	7,5 сот.
Тип (серія) будинку:	дореволюц.
Поверх/К-сть поверхів:	2/2
Ціна за м²:	40 700 грн.
Матеріал стін:	Дерево/цегла
Ремонт (стан):	з ремонтом
Парковка:	так

ЕКСКЛЮЗИВНО! СРОЧНО!!!! БЕЗ КОМИССИИ!!!! Продам отдельно стоящий 2-х. этажный нежилой дом расположенный в Центре города на деловой улице Гоголевская, 12 (Шевченковский р-н.) Помещение фасадное, после капитального ремонта с красивым фасадным входом. Имеет свой закрытый двор с участком 7,5 соток земли. Въезд во двор через арку. Здание деревянное обложенное кирпичом. Внутри кабинетная система, помещения с ремонтом, кондиционирование. 25кВт, своя бойлерная. Есть возможность надстройки 3 этажа или полной реконструкции здания. Отлично подойдет под клинику, банк, бутик, офис любого типа, и т.д. За дополнительной информацией обращайтесь по тел. 0672384089 Людмила ЦЕНА ДОГОВОРНАЯ! !

Завантажити .pdf Роздрукувати Подобається Твітнути

+380 (67) 238-XX-XX

[Показати телефон](#)

Посередник
Людмила

Оновлено: 25 Жовтня 2021
Код об'єкта: W-6753685

<https://100realty.ua/uk/object/375852437>

ВІДБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(До таблиці 6)

Об'єкт порівняння №2



100realty.ua
Столична нерухомість

Пошук нерухомості Новини та акції

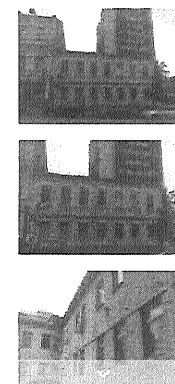
Нерухомість / Продаж комерційної нерухомості / Шевченківський район / в.п. Бульварно-Кудрявська (Воровського) / Об'єкт F-44929

Продаж Нежитлове приміщення вул. Бульварно-Кудрявська (Воровського) в Києві / F-44929

Комерційна нерухомість

[Показати на карті](#)

Ціна: 31 550 000* грн. \$ € 1 200 000 \$ (1\$ = 26,29 грн.)



BLAGOVIST
ОГЕНІТАТО НЕРУХОМОСТІ

ВІДІБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(До таблиці 6)

Адреса:	Булварно-Кудрявська (Воровського), Шевченківський (центр), Шевченківський район, Київ
К-сть кімнат:	20
Профіль:	Нежитлове приміщення
Площа:	800 м²
Площа ділянки:	7 сот.
Поверх/К-сть поверхів:	2/2
Ціна за м²:	39 400 грн.

metro Університет

metro Золоті Ворота

центр міста окремо, стояще фасадне офісна будівля, два поверхи, перекриття з/б, коридорно-кабінетна система розташування кімнат, більше 20 кабінетів, Закритий двір, ділянка 7 соток, будинок в експлуатації, всі комунікації. Є проект на реконструкцію.

План-схема об'єкта нерухомості представлена на основі типових планів приміщень в будівлі. Площі на план-схемі можуть мати незначні відхилення від площ, зазначених в технічному паспорті об'єкту.

Завантажити .pdf Роздрукувати Подобається Теплути

+380 (44) 498-XX-XX

Показати телефон

Посередник
Олексій Георгійович

Об'єкт на сайті АН Благівіст

Оновлено: 17 Жовтня 2021

Код об'єкта: F-44929

<https://100realty.ua/uk/object/83931009>

ВІДІБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(До таблиці 6)

Об'єкт порівняння №3

uk.ua/prodaja-10-kommercheskaya-kiev-shevchenkovskiy-shevchenkovskiy-r-n-tsentr-bolshaya-jitomirskaya-ul-19-141659/

bn.ua

Продаж Оренда

Увійти

Розташування: Київ: розташування: Продаж комерційних нерухомості: Продаж окремо розташованих будівель (СРБ): Київ: Шевченківський: Шевченківський р-н (центр): Велика Житомирська: Будівля: Шевченківська зм (центр): Київ

Продаж Будівля 1638м2 на Велика Житомирська вул. 19, Шевченківський р-н (центр), Київ



2 650 000 \$

89 672 570 грн 1 618 \$/м²

без комісії

Загальна площа: 1638 м²

Кімнат: 10

Потрібні деталі

№: 141659

Оновлено: 20.10.2021

Перегляд: 347



Татьяна

09х-ххх Показати

Показати

Рейтинг: 0.0/5 (0 оцінок)



Продажа отдельно стоящего здания в центре Киева, ул. Большая Житомирская 19, "Царский" дом, памятник архитектуры. Фасад, живой пешеходный трафик. Общая площадь - 1 637,6 кв.м., с возможностью увеличения площади до 3077 м2. 3 выхода. Ж/б перекрытия, Н = 3.5м, арочные окна. Этажность: - с фасада 3 + подвал - со двора 4 + подвал. Нежилой фонд. Парковка на 8 авто. Здание под реконструкцию. Лучшее предложение в культурно-историческом и деловом центре Киева. Рядом находятся: Пейзажная аллея, Андреевский спуск, Михайловская и Софийская площади, Золотые ворота, Майдан Независимости. Прекрасно подходит под гостиницу, представительство, посольство и прочее. Все коммуникации законсервированы. Собственник: физ.лицо. Цена 2650000\$. В цену включен утвержденный проект на увеличение площади до 3077 м2. Без комиссии!

<https://uk.bn.ua/prodaja-10-kommercheskaya-kiev-shevchenkovskiy-shevchenkovskiy-r-n-tsentr-bolshaya-jitomirskaya-ul-19-141659>

ВІДІБРАНІ ОБ'ЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(До таблиці 6)

Об'єкт порівняння №4

[illegible]

улица Ярослав Вал 29В. Продажа 2-х этажного нежилого отдельно стоящего здания, S-463 м. кв., участок 6 соток, Мощность 25кВт, в самом центре Киева. Вторая линия, 4 отдельных входа, ограждено забором, собственная парковка. Рядом ст. метро "Золотые Ворота" без%

<https://ua.m2bomber.com/obj/800862570/view/commercial-sell/kiiv-11-421866/prodaza-otdelno-stoasego-zdania-s-463m-kv-ul-aroslavov-val-29v-bez>

ВІДІБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(До таблиці 6)

Об'єкт порівняння №5

ОСЗ Гончара 4

Київ, Шевченківський, Шевченко́вский (центр), Олеся Гончара ул., 4

Об'єкт: ЦАТІ 595950 | 2021 рік буд. 2021, 20 02 | Площа: 47 м² | 2021, 05 кв. метрів | Картка об'єкта

520 м² | поверх 1 / 5 | Золота віра - 1,2 км | підметри в Телі

720 000 \$

в \$ €

1 385 \$ за м²

зміна ціни:

• 16 січ. 2021 - 720 000 \$

На ринку: 9 місяців і 10 днів

(096) xxx-xx-xx

агентство

Всі об'єкти автора >

не бачи телефону?

Только прямым покупателям/инвесторам. Предложения продавец рассматривает. Отдельное здание с внутренним двориком напротив сквера интеллигентов на ул. Гончара 4. На 1-м этаже действующий магазин, 2 и 3-й этажи-занимают рабочие офисы. Перекрытия деревянные. Все помещения в аренде. Лифта нет. Участок 230м. Земля в пользовании на 49 лет. Гараж. Идеально под ночной-закрытый клуб /к/иниу/. Продавец юристо. Цена - 19 548 000 грн

<https://ua.m2bomber.com/obj/711535960/view/commercial-sell/kiiv-11-421866/osz-goncara-4>

ВІДБРАНІ О'БЄКТИ ПОРІВНЯННЯ

(До таблиці 6)

Об'єкт порівняння №6

Киев, Житомирская, 23 132 146 грн

Продаж Коммерческой недвижимости, 549 кв.м. в Киеве, Большая Житомирская, 23 132 146 грн

Описание На карте Контакты Оценка района Динамика цен Похожие объявления



23 132 146 UAH
870 000 USD 748 066 EUR
Киев, Большая Житомирская
Киев, Большая Житомирская

Шевченковский - ср. цена 3 639 495 грн

3,7

11 отзывов на Кухня - оценить
Гид по району Шевченковский

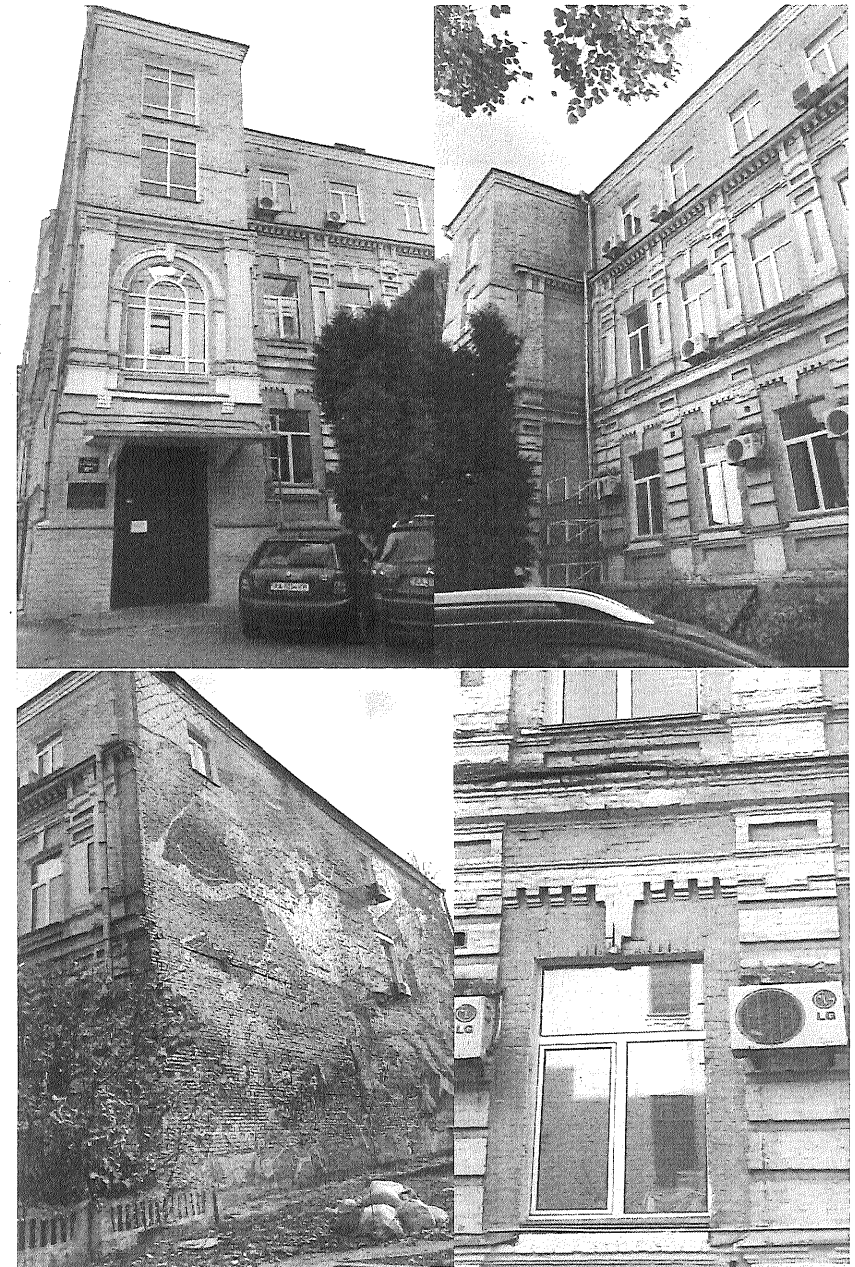
Найдено на galap.net сегодня

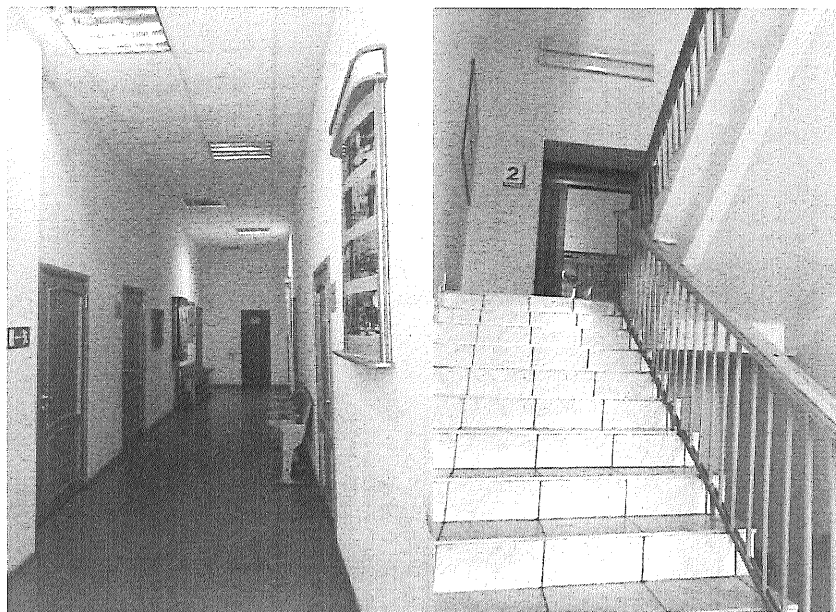
Описание

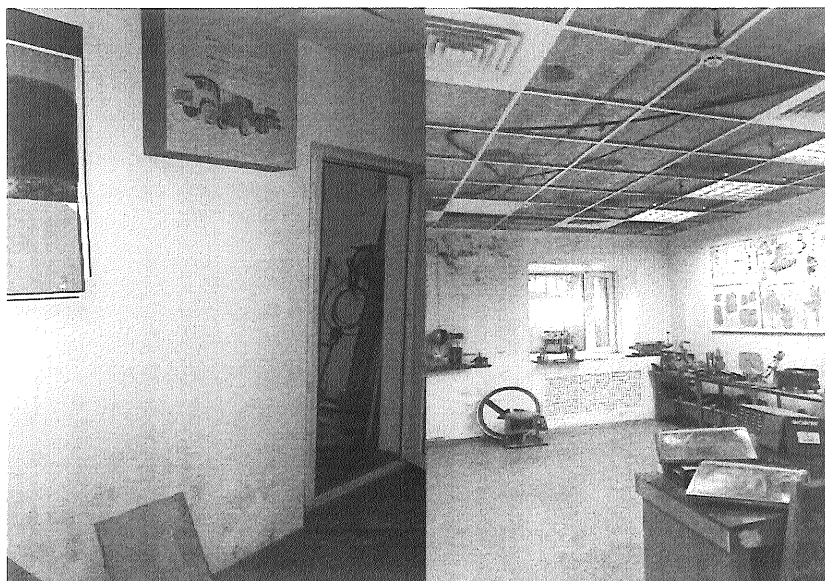
549 м²
Площа

Продается уникальное фасадное здание с собственным входом в деловом центре столицы! Объект расположен на улице Большая Житомирская 30, в районе с максимальной концентрацией иностранных представительств, посольств и деловых центров. Вблизи находится гостиница InterContinental и бизнес-центр "Панорама". Северная часть внутреннего двора выходит на Пейзажную аллею. Уникальность объекта в том, что он полностью готов к использованию как для собственных нужд, так и под арендный или иной бизнес: представительство, ресторанный комплекс, клинику, банковское или учебное учреждение, апарт-отель с высоким уровнем доходности. Остается только меблировать помещения на свой вкус и завести оргтехнику! В здании уже проложена интернет-разводка. Целевое назначение участка площадью 3,37 сотки - для реконструкции с надстройкой и обслуживание административного здания. Это дает возможность будущему собственнику за счет надстройки дополнительных двух уровней с использованием легких конструкций (без усиления фундамента) увеличить общую площадь здания с 549 до 980 кв.м. (!!!), что более чем в два раза увеличит стоимость объекта, а также его прибыльность в случае использования для аренды! Все помещения имеют много естественного освещения, большие окна со стеклопакетами, мало несущих конструкций, что позволяет перепланировать помещения под себя. Объект является по назначению нежилым помещением и не относится к памятникам архитектуры! Здание имеет 3 уровня: ВЫСОКИЙ цоколь (на уровне первого этажа с большим количеством полноценных окон, очень светлое) общей площадью 166 кв.м. разделен на 5 кабинетов от 51 кв.м. и вспомогательные помещения, имеет 2 сан.узла. Высота потолков - 2,7 м. 1-й этаж общей площадью 188,3 кв.м. имеет 6 кабинетов, три из них по 37 кв.м., оснащен 2 сан.узлами. Высота потолков - 3,27 м. 2-й этаж общей площадью 193,5 кв.м. разделен на 7 кабинетов от 37 кв.м. и имеет 2 сан.узла. Высота потолков - 2,75 м. Индивидуальный тепловой пункт. Подведена линия электропередачи мощностью 25 кВт. Холодное водоснабжение входным диаметром 32 мм обладает эквивалентом по нагрузке 1 подъезда 9-тиэтажного дома. Во дворе здания имеется 7 собственных парковочных мест, также есть возможность за дополнительную плату организовать Vip парковку на 5 машиномест! Собственником является физическое лицо, поэтому возможны различные формы оплаты. Спешите не упустить уникальное предложение и обзавестись практически готовым бизнесом в престижном деловом районе города!

<https://kiev.krysha.ua/search/adpage/1061918832.html#map-tab>







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

Номер інформаційної довідки: 210079615
 Дата, час формування: 25.05.2020 15:02:27
 Інформаційну довідку сформовано: ~~Київська міська рада (Київська міська державної адміністрації), м.Київ~~
 Підстава формування інформаційної довідки: Постанова КМУ № 722

Параметри запити

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
 Адреса / Місцезнаходження: м.Київ, вулиця Велика Житомирська, будинок 19

**ВІДОМОСТІ
 З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1301113680000
 Об'єкт нерухомого майна: нежитлова будівля літ. "Б", "Б". об'єкт житлової нерухомості: III
 Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 994.9
 Адреса: м.Київ, вулиця Велика Житомирська, будинок 19
 Додаткові відомості:

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 21398961

Тип права власності: Право власності
 Дата, час державної реєстрації: 07.07.2017 15:01:20
 Державний реєстратор: Кузора Анна Віталіївна, Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ
 Підстава для державної реєстрації права власності: Рішення "Про внесення змін до рішень Київради від 29.11.01 №151/1585, серія та номер: 245/1120, виданий 27.11.2003, видавник Київська міська рада; Лист, серія та номер: 30-08/264, виданий 12.01.2017, видавник: Регіональне відділення Фонду державного майна України по місту Києву
 Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 36150071 від 14.07.2017 14:10:42, Кузора Анна Віталіївна, Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ



Форма власності: комунальна
Розмір частки: 1/1
Власники: ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА МІСТА КИЄВА В ОСОБІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ, код ЄДРПОУ: 22883141, країна реєстрації: Україна

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 22415053

Дата, час державної реєстрації: 12.09.2017 15:48:12

Державний реєстратор: Бандура Юрій Вікторович, Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ

Підстава виникнення іншого речового права: Рішення, серія та номер: 1036/7272, виданий 29.12.2011, видавник: Київська міська рада

Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 37159667 від 19.09.2017 18:41:59, Бандура Юрій Вікторович, Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ

Вид іншого речового права: право господарського відання

Відомості про суб'єкта іншого речового права: Власник: ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА МІСТА КИЄВА В ОСОБІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ, код ЄДРПОУ: 22883141, країна реєстрації: Україна

Особа, яка наділяється правом: НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД КОМУНАЛЬНОЇ ФОРМИ ВЛАСНОСТІ "НАВЧАЛЬНО-ВИРОБНИЧИЙ ЦЕНТР "ПРОФЕСІОНАЛІ", код ЄДРПОУ: 04013666, країна реєстрації: Україна

Опис об'єкта іншого речового права: нежитлова будівля літ. "Б", "Б'"

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 947881280000

Об'єкт нерухомого майна: земельна ділянка

Кадастровий номер: 8000000000:91:172:0020

Опис об'єкта: Площа (га): 0.1351

Цільове призначення: для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури, (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку)

Адреса: м.Київ, вулиця Велика Житомирська, земельна ділянка 19-6

Додаткові відомості: вид використання земельної ділянки: для обслуговування адміністративної будівлі



Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 14968387

Тип права власності: Право власності

Дата, час державної реєстрації: 09.06.2016 17:26:03

Державний реєстратор: Пилипчук Віталій Анатолійович, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ

Підстава для державної реєстрації права власності: ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДІЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ УКРАЇНИ ЩОДО РОЗМІЖУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ», серія та номер: №5245-VI, виданий 06.09.2012, видавник: ВЕРХОВНІА РАДА УКРАЇНИ; витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, серія та номер: НВ-3206400592016, виданий 27.04.2016, видавник: Головне управління Держгеокадастру у місті Києві

Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 30050911 від 14.06.2016 17:54:03, Пилипчук Віталій Анатолійович, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ

Форма власності: комунальна

Розмір частки: 1/1

Власники: ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА МІСТА КИЄВА В ОСОБІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ, код ЄДРПОУ: 22883141, країна реєстрації: Україна

Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 29397874

Дата, час державної реєстрації: 12.12.2018 11:51:37

Державний реєстратор: приватний нотаріус Кравченко Наталія Іллірівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ

Підстава виникнення іншого речового права: Договір оренди земельної ділянки, серія та номер: 394, виданий 12.12.2018, видавник: Кравченко Н.І.І., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу

Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 44559547 від 12.12.2018 12:15:09, приватний нотаріус Кравченко Наталія Іллірівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ

Вид іншого речового права: право оренди земельної ділянки

Зміст, характеристика іншого речового права: Строк дії: 12.12.2019, з правом передачі в піднайм (суборенду), додаткові відомості: Річна оренда плата встановлюється в розмірі зазначеному у пункті 4.2 Договору оренди

Відомості про суб'єкта іншого речового права: Орендодавець: Територіальна громада міста Києва в особі Київської міської ради, код ЄДРПОУ: 22883141, країна реєстрації: Україна

Орендар: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АТЕРНА", код ЄДРПОУ: 40223163, країна реєстрації: Україна

Опис об'єкта іншого речового права: Земельна ділянка площею 0,1351 га, місце розташування: вулиця Велика Житомирська, 19-6 у Шевченківському районі м. Києва



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

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 144652280391
Об'єкт нерухомого майна: нежитлий будинок, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 1637.6, Опис: літ. "А"
Адреса: м.Київ, вулиця Велика Житомирська, будинок 19

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 35871011

Тип права власності: Право власності
Дата, час державної реєстрації: 10.03.2020 19:11:01
Державний реєстратор: приватний нотаріус Горіна Ірина Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава для державної реєстрації права власності: акт прийому-передачі та грошової оцінки майна, серія та номер: 415.416, виданий 10.03.2020, видавник: ПЕТРЕНКО ГЕННАДІЙ ІВАНОВИЧ, ТОВ "ЮНАЙТЕД ПРО"; Рішення засновника, серія та номер: № 1, виданий 30.01.2020, видавник: Петренко Г.І., засновник ТОВ "ЮНАЙТЕД ПРО"
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 51546056 від 10.03.2020 19:19:22, приватний нотаріус Горіна Ірина Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Форма власності: приватна
Розмір частки: 1
Власники: Товариство з обмеженою відповідальністю "ЮНАЙТЕД ПРО", код ЄДРПОУ: 43480118, країна реєстрації: Україна

Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

**ВІДОМОСТІ
З РЕЄСТРУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМОЕ МАЙНО**

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

**ВІДОМОСТІ
З ЄДИНОГО РЕЄСТРУ ЗАБОРОН ВІДЧУЖЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

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

**ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК**



УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ м. КИЄВА

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

Всеукраїнська асоціація органів місцевого
самоврядування «Асоціація міст України»

Додатково до листа Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) від 16.06.2021 № 062/01-08-3830, з метою підготовки проекту розпорядчого документу про здійснення цільового внеску на реалізацію Програми створення осередку для представників місцевого самоврядування «Будинок громад», у вигляді права володіння та користування нежитловою будівлею, розташованою за адресою: м. Київ, вул. Велика Житомирська, 19, літ. «Б», «Б'», загальною площею 994,9 кв.м, просимо Всеукраїнську асоціацію органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» провести незалежну оцінку вартості зазначеного майна та надати разом зі статутними документами Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України».

Директор

Андрій ГУДЗЬ

Юлія Шумінська
Валентина Трохимчук 202 61 59 Сп. 08



ДОКУМЕНТ ПТС ЄПІК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО
КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат
3ED5083160D8C59B04000000E345000087521000
Підписувач Гуць Андрій Анатолійович
Дійсний з 24.11.2020 по 24.11.2021

Департамент комунальної
власності м. Києва



062/01-08-4523 від 15.07.2021

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
"КИЇВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ"

Область _____
Район Шевченківський

Інвентаризаційна
справа № 16390

Реєстровий № _____

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок

Навчально-виробничий центр "Професіонал"
(призначення)

№ 19 вулиця (провулок, площа) Велика Житомирська
місто (селище, село) Київ

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

Місце проживання, серія і номер
паспорта фізичної особи або
місцезнаходження, код за ЄДРПОУ
юридичної особи

Навчальний заклад комунальної м. Київ, вул. Велика Житомирська,
власності Навчально-виробничий буд. 19-Б.Б.
центр "Професіонал" код за ЄДРПОУ 04013666

Склав Братасюк В.С.

Паспорт виготовлено станом на

" 15 " 01 2017 р. Братасюк В.С.

Контроль виконав Мойсєєва Л.М.

№ АЕ 001499

(підпис, прізвище, серія та
номер кваліфікаційного
сертифікату, М.П.)

Керівник

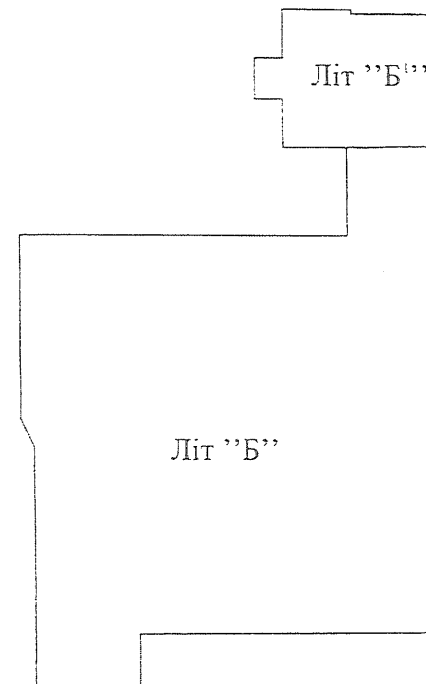
М.П.

М.П.

СХЕМАТИЧНИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

вулиця (провулок, площа) Велика Житомирська буд. № 19

місто (селище, село) м. Київ



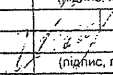
ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів громадського будинку

№ 19 літер "Б" вулиця (провулок, площа) Велика Житомирська
місто (селище, село) Київ

Літер	Поверхи	Номери виробничих приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами гр.б) (кв.м)	площа приміщень (кв.м.)			Площа літніх приміщень (кв.м.)	Площа приміщень загального користування (кв.м.)	Самостійно збудована, переобладнана площа приміщень (кв.м.)	Примітки
						Корисна (сума гр. 9 та 10)	в т.ч.					
							основна	допоміжна				
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14
Б	під.	15	1	коридор	7,5			7,5				
			2	коридор	26,7			26,7				
			3	основне	11,2		11,2					
			4	підсобне	4,0			4,0				
			5	підсобне	5,8			5,8				
			6	коридор	8,1			8,1				
			7	основне	22,7		22,7					
			8	основне	10,3		10,3					
			9	підсобне	13,2			13,2				
			10	вбиральня	2,1			2,1				
			11	основне	20,7		20,7					
			12	основне	28,3		28,3					
			13	основне	21,9		21,9					
			Всього по гр.пр.№15:		182,5		115,1	67,4				
	під.	16	1	коридор	19,2			19,2				
			2	коридор	3,0			3,0				
			3	підсобне	6,2			6,2				
			4	коридор	9,7			9,7				
			5	підсобне	8,8			8,8				
			6	коридор	3,8			3,8				
			7	вмивальник	1,9			1,9				
			8	вбиральня	1,9			1,9				
			9	котельня	26,1		26,1					
			10	підсобне	7,4			7,4				
			11	коридор	6,3			6,3				
			12	котельня	11,5		11,5					
			Всього по гр.пр.№16:		105,8		37,6	68,2				
	під.	МЗК	I	сх.клітина	16,8					16,8		
			Всього по МЗК підвалу:		16,8					16,8		
			Всього по підвалу:		305,1		152,7	135,6		16,8		

5	1	17	1	коридор	5,8			5,8				
			2	підсобне	6,3			6,3				
			3	основне	11,2			11,2				
			4	коридор	17,4			17,4				
			5	основне	30,6			30,6				
			6	основне	26,4			26,4				
			7	основне	36,6			36,6				
			8	основне	7,7			7,7				
			9	вбиральня	1,1			1,1				
			10	вмивальник	1,1			1,1				
			11	основне	13,9			13,9				
			12	основне	19,5			19,5				
			13	основне	12,3			12,3				
			Всього по гр.пр.№17:		189,9			158,2		31,7		
	1	18	1	коридор	2,4			2,4				
			2	підсобне	0,5			0,5				
			3	підсобне	3,4			3,4				
			4	основне	12,4			12,4				
			5	основне	3,4			3,4				
			Всього по гр.пр.№18:		22,1			15,8		6,3		
	1	МЗК	II	тамбур	1,3					1,3		
			III	сх.клітина	13,7					13,7		
			Всього по МЗК 1-го поверху:		15,0					15,0		
			Всього по 1-му поверху:		227,0			174,0		38,0		15,0
	Б	2	19	1	коридор			27,7				
			2	основне	19,1			19,1				
			3	основне	48,0			48,0				
			4	основне	21,5			21,5				
			5	підсобне	6,7					8,7		
			6	основне	20,3			20,3				
			7	основне	9,0			9,0				
			8	вбиральня	2,8					2,8		
			9	основне	14,2			14,2				
			10	основне	20,6			20,6				
			11	основне	14,6			14,6				
			Всього по гр.пр.№19:		206,5			167,3		39,2		
	2	МЗК	IV	сх.клітина	18,1					18,1		
			Всього по МЗК 2-го поверху:		18,1					18,1		
			Всього по 2-му поверху:		224,6			167,3		39,2		18,1

5	3	20	1	коридор	5,3		5,3		
			2	коридор	22,5		22,5		
			3	основне	13,8	13,8			
			4	основне	24,7	24,7			
			5	основне	24,2	24,2			
			6	основне	32,9	32,9			
			7	основне	10,2	10,2			
			8	вбиральня	2,2		2,2		
			9	коридор	3,1		3,1		
			10	основне	18,2	18,2			
			11	вбиральня	1,3		1,3		
			12	підсобне	5,6		5,6		
			13	основне	12,1	12,1			
			14	основне	17,8	17,8			
			15	основне	18,9	18,9			
			16	підсобне	4,2		4,2		
			Всього по гр.пр.№20:		217,0	172,8	44,2		
		3 МЗК	V	сх.клітина	21,2			21,2	
		Всього по МЗК 3-го поверху:				21,2		21,2	
		Всього по 3-му поверху:				238,2	172,8	44,2	21,2
		Всього по літ."Б":				994,9	666,8	257,0	71,1
В зв'язку з відсутністю доступу, площі групи приміщень №16 вказані станом на 16.09.2008р.									
		15.01.2017р.	Виконав			Братасюк В.С. (підпис, прізвище)			
			Перевіряв			Мойсєєва Л.М. (підпис, прізвище)			



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 698/21

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "16" вересня 2021 р.

Виданий

Реквізити суб'єкта господарювання

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність

Спеціалізації в межах напрямів оцінки

Гумений Лесі Сергіївни
(назва юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи – суб'єкта підприємницької діяльності)

30401, Хмельницька обл., м. Шепетівка, вул. Ковчальська Євгена, буд. 10
(місцезнаходження підприємства)

3507401562
код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер об'єкту економічної діяльності) або код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер об'єкту економічної діяльності) або код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер об'єкту економічної діяльності)

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.
(визначається необхідність)

1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них.
(визначається необхідність)

Строк дії з "16" вересня 2021 р. до "16" вересня 2024 р.

Голова Фонду

Дмитро СЕННИЧЕНКО

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



ПВНЗ "МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ"

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 38

"22" травня 2021 року

Засвідчує про те, що Гуменна Леся Сергіївна

(прізвище, ім'я та по батькові)

успішно склав(ла) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 22 травня 2021 року, протокол № 83), та підтверджує його (її) достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки 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".

Голова
Екзаменаційної
комісії



С. А. Булакова
(підпис, прізвище)

БЕЗСТРОКОВЕ

Виконавчий
віце-президент
ПВНЗ "Міжнародний
інститут бізнесу"



М. П. (за наявності)

Ю. М. Зеленія
(підпис, прізвище)

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт з експертної грошової оцінки нежитлової будівлі літ. "Б", загальною площею 994,9 кв.м., що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, буд. 19.

Рецензент (дата та № кваліфікаційного свідоцтва, термін практичної діяльності з оцінки майна):	Фізична особа підприємець Медвецька Тетяна Вікторівна. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ 157 від 08.07.2017 року, Посвідчення про підвищення кваліфікації серія МФ 37160 -ПК від 09.06.2021 року. Термін практичної діяльності землеоцінювача понад 3 роки.
Об'єкт рецензування (вказується повна назва звіту):	Звіт з експертної грошової оцінки нежитлової будівлі літ. "Б", загальною площею 994,9 кв.м., що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, буд. 19.
Мета рецензування:	Надання висновку стосовно відповідності Звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, достовірності, об'єктивності, професійності оцінки.
Підстава для рецензування:	Звернення Суб'єкта оціночної діяльності ФОП «Гуменної Лесі Сергіївни» до ФОП «Медвецької Тетяни Вікторівни». Ст. 13 та 28 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III. Ст. 62-67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440.
Підстава для проведення оцінки	Звіт виконаний на замовлення Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України».
Відомості про виконавців звіту:	Суб'єкт оціночної діяльності: ФОП «Гуменна Леся Сергіївна» яка діє на підставі сертифіката Суб'єкта оціночної діяльності № 698/21 від 16.09.2021 року, Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача серія МФ №38 від 28.05.2021 року. Оцінювач: Гуменна Леся Сергіївна, Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача серія МФ №38 від 28.05.2021 року.
Дата підписання рецензії:	27 жовтня 2021 року.

За результатами рецензування встановлено таке:

Об'єкт оцінки:	Нежитлова будівля літ. "Б", загальною площею 994,9 кв.м., що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, буд. 19. Триповерхова будівля. Група капітальності будівлі – I, рік побудови – не визначено. Головним фасадом будівля виходить на червоні лінії вул. Велика Житомирська. Конструктивна схема – стінова з поздовжнім компонуванням несучих елементів, технічний стан будівлі – задовільний. Будівля обладнана системами теплопостачання, електропостачання, водопостачання і каналізації та має задовільний санітарно-технічний стан. Функціональне призначення будівлі – адміністративного призначення. Об'єкт оцінки безпосередньо складається з коридорів, окремих кабінетів та допоміжних приміщень. Доступ до об'єкта оцінки здійснюється через окремий вхід з боку червоної лінії вул. Велика Житомирська. Стан внутрішнього оздоблення приміщення задовільний (потребує ремонту).
Дата оцінки:	20.09.2021 р.
Мета оцінки:	Визначення плати користування та володіння.
Застосовані під час оцінки методичні підходи, методи та оціночні процедури	Порівняльний і дохідний підхід (пряма капіталізація доходу). Підсумкове значення вартості прийнято за результатом, отриманим порівняльним підходом.
Результати обчислень величини вартості	Ринкова вартість об'єкта (округлена) без ПДВ, гривень.: 32 154 000,00(тридцять два мільйони сто п'ятдесят чотири тисячі нуль гривень 00 копійок).

Висновок

Висновок про обґрунтованість вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна:	Оцінка проведена у відповідності до вимог Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003р. №1440, Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004р. №1442, «Методики оцінки майна», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003р. № 1891, «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002р. № 1531.
Висновок про зібрану виконавцем Звіту про оцінку майна вихідних даних та	Зібрані виконавцями Звіту вихідні дані та необхідна інформація стали достатніми для проведення відповідних обрахунків та визначення величини вартості. Оцінка проводилась на підставі візуального огляду земельної ділянки, ксерокопій документів, наданих замовником

інформацію (її повноту, достатність та розкриття у Звіті):	оцінки. В процесі оцінки було здійснено аналіз ринкової інформації про рівень цін пропозицій на ринку подібних об'єктів, порівняння аналогів до оцінюваного, виходячи з місцезнаходження та призначення.
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: Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003р. №1440, Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004р. №1442, «Методики оцінки майна», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003р. № 1891, «Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок», затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002р. № 1531. Використані у Звіті методичні підходи та оціночні процедури стали достатніми для можливого достовірного визначення вартості. При узгодженні результатів оцінки для визначення вартості земельної ділянки за базовий був взятий підхід зіставлення цін продажу подібного майна, що дозволило достатньо обґрунтовано визначити результат оцінки.
Загальний висновок про достовірність оцінки майна:	Звіт з експертної грошової оцінки нежитлової будівлі літ. "Б", загальною площею 994,9 кв.м., що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, буд 19., що рецензується, за формою подання матеріалів, обґрунтованістю вихідних даних та застосуванням в процесі оцінки технічних прийомів відповідає вимогам нормативних актів з оцінки майна та не містить суттєвих недоліків, які могли б вплинути на достовірність оцінки майна. Відповідно до п. 67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» Звіт про оцінку майна, 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>

Рецензент, оцінювач

27.10.2004

Дата підписання рецензії



Т.В. Медведьська

М.П.



УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ м. КИЄВА

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

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

Всеукраїнська асоціація
органів місцевого
самоврядування «Асоціація
міст України»

Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на виконання статті 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» забезпечив рецензування «Звіту №1 з оцінки майна: нежитлової будівлі літ. «Б» загальною площею 994,9 кв.м, що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, буд. 19», виконаного суб'єктом оціночної діяльності – ФОП Гуменною Л.С. станом на 20.09.2021 з метою визначення плати користування та володіння.

За результатами рецензування вищезазначений звіт про незалежну оцінку майна класифікується відповідно до абзацу третього пункту 67 Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440, як такий, що в цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.

Таким чином, результат звіту може бути використаний з метою визначення плати користування та володіння.



ДОКУМЕНТ ІТС ЄПІК СЕД АСКОД (ПІДПИСАНО
КВАЛІФІКОВАНИМ ЕЛЕКТРОННИМ ПІДПИСОМ)

Сертифікат
58E2D9E7F900307B04000000AB222800461B8600
Підписувач Плотніков Юрій Анатолійович
Дійсний з 15.07.2020 по 15.07.2022

Департамент комунальної
власності м. Києва



062/09-08-6793 від
28.10.2021

Рецензія
на «Звіт №1 з оцінки майна: нежитлової будівлі літ. «Б» загальною
площею 994,9 кв.м, що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський
район, вул. Велика Житомирська, буд. 19», виконаний суб'єктом
оціночної діяльності – ФОП Гуменною Л.С.

Підстава для проведення рецензування	Стаття 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні». Лист Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України» від 20.10.2021 № 1-272/21 (вх. № 062/12874 від 22.10.2021).
Об'єкт рецензування	Звіт №1 з оцінки майна: нежитлової будівлі літ. «Б» загальною площею 994,9 кв.м, що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, буд. 19
Напрямок та спеціалізація оцінки майна	1.1 – Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок
Строк проведення рецензування	з 27.10.2021

Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку

Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	ФОП Гуменна Л.С. Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ – 3507401562
Адреса (місцезнаходження, місце проживання)	30401, Хмельницька обл., м. Шепетівка, вул. Коновальця Євгена, буд. 10
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№698/21 від 16.09.2021 (термін до 16.09.2024)

Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку

Оцінювач	Гуменна Леся Сергіївна
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 22.05.2021 МФ №38
Реєстрація в Державному реєстрі оцінювачів	від 16.06.2021
Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	Немає даних

Відомості про рецензента

Рецензент	Банна Наталія Володимирівна
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 23.12.2006 МФ №4756. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача від 18.11.2020 МФ №2500-ПК
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 12.04.2010 № 8178
Строк практичної діяльності з оцінки майна	Строк практичної діяльності з оцінки майна понад 14 років
Установа, де працює рецензент, та його посада	Заступник начальника відділу оцінки управління моніторингу Департаменту комунальної власності м. Києва

Гуменна

Наявність розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	Розрахунки відповідають змісту методичних підходів, метод, оціночних процедур, за допомогою яких отримано висновок про вартість майна
Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка (у разі їх наявності)	Звіт не містить припущень на підставі яких проводилась оцінка
Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість відповідає вимогам п.60 НС №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»

Висновки рецензента

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Суб'єкт оціночної діяльності має правову можливість виконувати звіт про оцінку майна. Станом на дату підписання звіту юридична та фізична особи мали необхідні сертифікат та свідоцтво, тобто мали право на проведення оцінки майна.
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових вимог з оцінки майна	Обраний вид вартості відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Обсяг зібраних виконавцем звіту вихідних даних достатній для здійснення оцінки запропонованого майна
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також обґрунтованість зроблених припущень	Методичні підходи, методи та оціночні процедури застосовані правильно, відповідно до вимог нормативно-правових актів з оцінки майна
Загальний висновок	«Звіт №1 з оцінки майна: нежитлової будівлі літ. «Б» загальною площею 994,9 кв.м, що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Велика Житомирська, буд. 19», виконаний суб'єктом оціночної діяльності – ФОП Гуменною Л.С., в цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.
Склад звіту про оцінку майна	1 том, 74 арк. з додатками (прошитий та скріплений підписом та печаткою)

Рецензент

(підпис)

Банна Н.В.

27.10.2021
(дата складання рецензії)



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

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

Прошу розглянути проект рішення від 03.12.2021
№08/231- 4368/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Гришаєвій К. Г.
Харченку О. В. – до відома
Поворознику М. Ю. – до відома

Володимир БОНДАРЕНКО

“03” грудня 2021 року
№ 08/231 – 4368/ПР



08/231-4368/10P
03.12.2021

ДЕПУТАТ

КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ IX СКЛИКАННЯ

« 04 » грудня 2021 р.

№ 08/279/09/188-247

Київська міська рада

СУПРОВІДНИЙ ЛИСТ

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04 листопада 2021 року № 3135/3176 направляю проект рішення Київської міської ради «Про цільові внески територіальної громади міста Києва».

Додатки:

- проект рішення на 1 арк.;
- пояснювальна записка на 4 арк.;
- додаткові документи на 30 арк.;
- електронна версія зазначеного.

Депутати Київської міської ради

В. Гондаренко

В. Гондаренко В. Мендрик-Василь