

08/231-467/MP
24.01.2019



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

IX СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

ПРОЕКТ

Про майнові питання, пов'язані з будівництвом об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі

3146/19
B-2

Відповідно до статті 136 Господарського кодексу України, статті 26, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189 «Про затвердження Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва», враховуючи розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30 листопада 2017 року № 1524 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі», лист комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» від 12 квітня 2018 року № 050/30-391, Київська міська рада **вирішила:**

1. Надати дозвіл комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» на знесення комплексу нежитлових будівель загальною площею 2554,60 кв.м на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені за комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» на праві господарського відання.

Голова

2. Комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» оформити право користування земельною ділянкою на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі відповідно до законодавства України.

3. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести інвестиційний конкурс із залучення інвестора для будівництва об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі.

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

4.1. Вартість об'єктів, зазначених у пункті 1 цього рішення, відшкодовується інвестором шляхом перерахування коштів до спеціального фонду бюджету міста Києва, як коштів від відчуження майна, що належить Автономній Республіці Крим, та майна, що перебуває в комунальній власності, або в інший спосіб, визначений в умовах інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі.

4.2. Інвестор безоплатно передає до комунальної власності територіальної громади міста Києва частину об'єкта інвестування площею не меншою ніж існуюча для розміщення закладу культури.

4.3. Знесення об'єктів, зазначених у пункті 1 цього рішення, можливе виключно після визначення переможця інвестиційного конкурсу із залучення інвестора, укладення з ним інвестиційного договору, виконання пункту 2 цього рішення, відшкодування інвестором вартості таких об'єктів в порядку, встановленому підпунктом 4.1 пункту 4 цього рішення.

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

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

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

Київський міський голова

В. Кличко

Подання:

Перший заступник голови

Заступник голови

Заступник голови

Директор Департаменту економіки та інвестицій

Начальник управління правового забезпечення

Директор Департаменту культури

Завідувач сектору правового забезпечення

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва

Начальник юридичного управління

Погоджено:

Директор Департаменту земельних ресурсів

Директор Департаменту фінансів

Директор Департаменту містобудування та архітектури

Голова Голосіївської районної в місті Києві державної адміністрації

Директор комунального підприємства «Київкінофільм»

Заступник керівника апарату – начальник юридичного управління

Керівник апарату

Постійна комісія Київської міської ради з питань власності

Голова

Секретар

Постійна комісія Київської міської ради з питань культури, туризму та інформаційної політики
Голова

Секретар

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

Голова

Секретар

Начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

М. Поворозник ✓

О. Резніков ✓

Д. Давтян ✓

Н. Мельник ✓

К. Варес ✓

Д. Попова

Н. Медведчук

А. Гудзь

В. Комарницький

П. Оленич
17.09.2018

В. Репік

О. Свистунов

Н. Бондар

Д. Хомич

Л. Верес

Д. Загуменний

Л. Антоненко

С. Артеменко

В. Муха

О. Поживанов

А. Странніков

Г. Ясинський

Т. Гармаш
з рекомендацією
28.03.2019 №18/230-5/19

Настоящий О.Г.

(Handwritten signatures)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

На засіданні постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 22 жовтня 2007 року № 1403 (протокол від 31 березня 2017 року № 96/2017), проект «Будівництво об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі» (далі – проект) включено до переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій.

Зазначене рішення затверджено розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30 листопада 2017 року № 1524 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі», яким:

комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» визначено замовником будівництва та підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» доручено спільно з комунальним підприємством виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації і незалежної оцінки об'єктів на просп. Голосіївському, 116, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та перебувають на балансі комунального підприємства виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» на праві господарського відання, та рецензування звіту про таку оцінку;

Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) доручено забезпечити підготовку проекту рішення про надання дозволу на знесення об'єктів на просп. Голосіївському, 116, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та перебувають на балансі комунального підприємства виконавчого органу Київради (Київської

міської державної адміністрації) «Київкінофільм» на праві господарського відання.

На виконання розпорядження від 30 листопада 2017 року № 1524 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі» суб'єкт оціночної діяльності, приватне підприємство «Ажіо.», що діє на підставі Свідоцтва суб'єкта оціночної діяльності від 08 листопада 2017 року № 1069/17, виданого Фондом державного майна України, та згідно з договором від 22 лютого 2018 року № 5 з комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» виконав оцінку ринкової вартості об'єкта нерухомості – комплексу нежитлових будівель загальною площею 2554,60 кв.м, що знаходяться за адресою: м. Київ, Голосіївський район, проспект Голосіївський, 116.

Ринкова вартість комплексу нежитлових будівель станом на 26 березня 2018 року становить без ПДВ – 20 000 630,00 грн.

Прийняття рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі» спрямоване на проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі міста Києва. В свою чергу реалізація інвестиційного проекту сприятиме забезпеченню соціально-побутових потреб мешканців Голосіївського району, покращенню інфраструктури району, а також створенню нових робочих місць, залученню інвестиційних ресурсів в економіку міста Києва.

2. Цілі і завдання прийняття рішення

Цілями і завданнями прийняття рішення є залучення інвестиційних ресурсів для реалізації проекту, який задовільнить соціально-побутові потреби мешканців Голосіївського району, дозволить покращити місцеву інфраструктуру; наповнення бюджету міста Києва за рахунок коштів, що надходять від інвестиційних договорів.

3. Правове обґрунтування

Проект рішення підготовлено у відповідності до Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 07 липня 2016 року № 579/579, Регламенту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 жовтня 2013 року № 1810.

Відносини у цій сфері регулюються Законом України «Про інвестиційну діяльність», рішенням Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189 «Про затвердження Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо

об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва», розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30 листопада 2017 року № 1524 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі».

4. Загальна характеристика та основні положення проекту рішення

Проект рішення передбачає:

надання дозволу комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» на знесення комплексу нежитлових будівель площею 2554,60 кв.м на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені за комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» на праві господарського відання;

оформлення права користування земельною ділянкою на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» відповідно до законодавства України;

доручення Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести інвестиційний конкурс із залучення інвестора для будівництва об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі;

відшкодування вартості об'єкта, зазначеного у пункті 1 цього рішення, інвестором шляхом перерахування коштів до спеціального фонду бюджету міста Києва, як коштів від відчуження майна, що належить Автономній Республіці Крим, та майна, що перебуває в комунальній власності, або в інший спосіб, визначений в умовах інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі;

безоплатну передачу інвестором до комунальної власності територіальної громади міста Києва частини об'єкта інвестування площею не меншою ніж існуюча для розміщення закладу культури;

знесення об'єкта, зазначеного у пункті 1 цього рішення, виключно після визначення переможця інвестиційного конкурсу із залучення інвестора, укладання з ним інвестиційного договору та виконання пункту 2 цього рішення, відшкодування інвестором вартості такого об'єкта в порядку встановленому підпунктом 4.1 пункту 4 цього рішення;

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

5. Фінансово-економічне обґрунтування

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

За попередніми орієнтовними розрахунками комунального підприємства «Київське інвестиційне агентство» реалізація проекту за інвестиційні кошти дозволить створити понад 2600 м² приміщень громадського призначення, 3700 м² офісних приміщень, 1300 м² спортивної зони, паркінг площею 6000 м² та кінотеатр або інший об'єкт культурного призначення площею 2500 м² (повертається у комунальну власність). Вартість знесення нежитлових будівель відшкодовується інвестором шляхом перерахування коштів до спеціального фонду бюджету міста Києва, як коштів від відчуження майна, що перебуває в комунальній власності, або в інший спосіб, визначений в умовах інвестиційного конкурсу.

Орієнтовний розмір інвестицій складатиме 500 млн грн.

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

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

Реалізація проекту спрямована на забезпечення задоволення соціально-побутових потреб мешканців Голосіївського району, покращення інфраструктури району, створення нових робочих місць, а також залучення інвестиційних ресурсів в економіку міста Києва.

7. Суб'єкти подання проекту рішення

Суб'єктами подання проекту рішення є Департамент економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Департамент культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

8. Доповідач на пленарному засіданні

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

Директор Департаменту
економіки та інвестицій



Наталія МЕЛЬНИК



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

СЕКРЕТАРІАТ

УПРАВЛІННЯ ПРАВОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ
ДІЯЛЬНОСТІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 921

тел.: (044) 202-70-19

28.03.2019 № 08/230-524

на № _____ від _____

Голові постійної комісії Київської міської
ради з питань власності
Антоненку Л.В.

Рекомендації

до проекту рішення Київської міської ради
«Про майнові питання, пов'язані з будівництвом об'єкта громадського
призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі»

В управлінні правового забезпечення діяльності Київської міської ради проведено правову експертизу поданого проекту рішення, з приводу чого зазначаємо про таке.

Проектом рішення пропонується надати дозвіл комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» на знесення комплексу нежитлових будівель загальною площею 2554,60 кв.м на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені за комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» на праві господарського відання.

Згідно з пунктом 22 Порядку списання об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 27 вересня 2018 року № 1536/5600 (далі – Порядок), знесення нерухомого майна, демонтаж або розбирання іншого майна, що пропонується до списання, проводиться тільки після прийняття відповідним органом розпорядчого акта про надання згоди у випадках, передбачених цим Порядком (крім випадків пошкодження майна внаслідок аварії чи стихійного лиха).

Отже у пункті 1 проекту рішення та пояснювальній записці до нього слово «дозвіл» слід замінити на слово «згода» у відповідних відмінках.

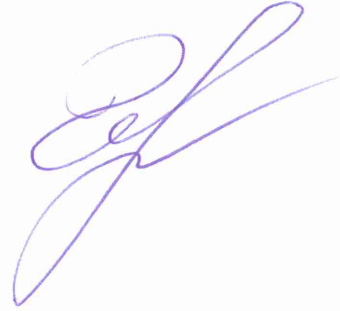
З метою редакційного доопрацювання рекомендуємо у підпункті 4.1 пункту 4 проекту рішення слова «що належить Автономній республіці Крим, та майна,» виключити.

Крім того, до проекту рішення необхідно надати лист комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської

державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» від 12 квітня 2018 року № 050/30-391.

З огляду на зазначене, проект рішення може бути прийнятий з урахуванням наданих рекомендацій.

Начальник управління

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Г. Гаршина


КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІХ СКЛИКАННЯ

ПОСТІЙНА КОМІСІЯ З ПИТАНЬ ВЛАСНОСТІ

01044, м. Київ, вул. Хрещатик, 36, каб. 1015

тел.: (044) 202-72-24, тел./факс: (044) 202-73-12

Протокол № 16/18
засідання постійної комісії Київської міської ради
з питань власності

від 23.06.2021

Місце проведення: Київська міська рада, м. Київ, вул. Хрещатик, 36,
4 поверх, сесійна зала, початок о 15.00.

Склад комісії: 9 депутатів Київської міської ради.

Присутні: 9 депутатів Київської міської ради, членів постійної комісії:

Михайло ПРИСЯЖНЮК	- голова постійної комісії
Ганна СВИРИДЕНКО	- перший заступник голови постійної комісії
Дмитро КАЛІНІЧЕНКО	- перший заступник голови постійної комісії
Василь ПОПАТЕНКО	- заступник голови постійної комісії
Костянтин БРОВЧЕНКО	- заступник голови постійної комісії
Павло БОЙЧЕНКО	- заступник голови постійної комісії
Сергій АРТЕМЕНКО	- секретар комісії

члени постійної комісії:

Олег ЛЕВЧЕНКО
Рустем АХМЕТОВ

РОЗГЛЯД (ОБГОВОРЕННЯ) ПИТАНЬ ПОРЯДКУ ДЕННОГО:

.....

13. Про розгляд листа заступника голови КМДА Петра ПАНТЕЛЕСЬВА (від 31.12.2020 вих. № 002-1794) щодо актуальності проєкту рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі» (кінотеатр «Загреб») за поданням першого заступника голови КМДА М.ПОВОРОЗНИКА,

Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (КМДА) (доручення від 24.01.2019 №08/231-467/ПР).

Протокол № 5/7 від 25.02.2021 - Направити проєкт рішення Київської міської ради на розгляд робочої групи щодо питань, пов'язаних із розглядом проєктів рішень Київської міської ради стосовно залучення інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів комунальної власності м. Києва.

Протокол № 2 від 03.06.2021 засідання робочої групи щодо питань, пов'язаних із розглядом проєктів рішень Київської міської ради стосовно залучення інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів комунальної власності м. Києва: підтримати проєкт рішення та рекомендувати для розгляду на черговому засіданні постійної комісії Київської міської ради з питань власності.

Доповідачі: представники Департаменту культури, Департаменту економіки та інвестицій, КП «КІА», голова робочої групи Сергій АРТЕМЕНКО.

СЛУХАЛИ (16:01): Євгенію АВРАМЕНКО – виконувачку обов'язків директора комунального підприємства «Київське інвестиційне агентство» виконавчого органу Київської міської ради (КМДА).

Михайло ПРИСЯЖНЮК звернувся із запитанням до доповідача щодо врахування позиції ініціативної групи мешканців району, які виступають проти знесення кінотеатру «Загреб» та будівництва об'єкта громадського призначення. Чи будуть передбачені приміщення для організації роботи різноманітних гуртків, студій, секцій тощо.

Євгенія Авраменко повідомила, що Департамент культури КМДА та Голосіївська РДА м. Києва за результатами робочих зустрічей з представниками ініціативної групи досягли консенсусу: вимоги ініціативної групи враховано.

ВИСТУПИЛИ: Михайло ПРИСЯЖНЮК, Сергій АРТЕМЕНКО, Павло БОЙЧЕНКО, Дмитро КАЛІНІЧЕНКО.

ВИРІШИЛИ: Підтримати проєкт рішення Київської міської ради.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 6, «проти» - 0, «утримались» - 2 (Рустем АХМЕТОВ, Костянтин БРОВЧЕНКО), «не голосували» - 1 (Василь ПОПАТЕНКО).

Рішення прийнято

Голова комісії



Михайло ПРИСЯЖНЮК

Секретар

Сергій АРТЕМЕНКО



Київське
Інвестиційне
Агентство

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

КИЇВСЬКЕ ІНВЕСТИЦІЙНЕ АГЕНТСТВО

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

web: www.investinkyiv.gov.ua

Код ЄДРПОУ 21655857

12.04.2018 р. № 050/30- 391

Директору Департаменту
економіки та інвестицій
Мельник Н.О.

Шановна Наталіє Олегівно!

На виконання п.3.3 розпорядження Київської міської ради від 30.11.2017 №1524 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі» для підготовки проекту рішення Київської міської ради про надання дозволу на знесення об'єктів на просп. Голосіївському, 116, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та перебувають на балансі комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» на праві господарського відання, направляємо Вам звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості по вищевказаній адресі та рецензію на Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості.

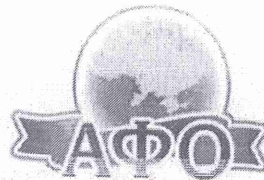
Додаток:

- Копія звіту про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості – 77 арк.;
- Копія рецензії на Звіт про оцінку ринкової вартості нерухомості – 9 арк.

З повагою,

В. о. генерального директора

В. Гасюнас



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

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

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель
за адресою: м. Київ, проспект Голосіївський, 116 загальною площею 2554,60 кв.м.

Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого
майна переможцем інвестиційного конкурсу.

станом на 26 березня 2018 року

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

Члени Експертної Ради ВАФО:

Ковтюх Наталія Павлівна, член ВАФО, кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 23.12.2006 МФ № 4777, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості, кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 17.07.2010 МФ № 7649, видане Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою, кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 10.12.2011 МФ № 8073, видане Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу. Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, видане Фондом державного майна України від 15.11.2013р. за № 11522. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 9570-ПК від 17.03.2016р. видане Фондом державного майна України спільно з УКРАЇНСЬКОЮ КОМЕРЦІЙНОЮ ШКОЛОЮ.

Термін практичної діяльності як оцінювача більше 11 років.

Максимов Степан Йосипович, Голова Громадської організації «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ», кандидат фізико-математичних наук, старший науковий співробітник. С.Й.Максимов має кваліфікаційний сертифікат оцінювача № ЕОк-12 від 27.06.2001р., зареєстрований в Державному реєстрі оцінювачів за №9411 від 06.08.2012р., Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №1529-ПК від 28.10.2016р. та ЦМК №711-ПК від 01.11.2016р., видані Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л». Сертифікат згідно ISO/IEC 17024, системою «Approved by TEGoVA» від 21.02.2006р. № U 023/06 (оцінка нерухомості), дійсний професійний член MRICS королівського інституту сертифікованих експертів, має статус MRICS (Свідоцтво №5632850 від 05.10.2011р.).

Термін практичної діяльності як оцінювача більше 22 років.

Фесенко Віталій Вікторович, член ВАФО, Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 01.10.2005 р. МФ № 3888 видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості. Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів за № 8288 від 08.07.2010 р. видане Фондом державного майна України. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 05.04.2008р. МФ 5912 видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 24.04.2010р. МФ 7532 видане Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №1559-ПК від 09.11.2016р. та ЦМК №720-ПК від 01.11.2016р., видані Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л».

Термін практичної діяльності як оцінювача більше 12 років.

Об'єкт рецензування (вказується повна назва об'єкта рецензування):	Для рецензування рецензенту було надано Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості - Комплексу нежитлових будівель за адресою: м. Київ, проспект Голосіївський, 116 загальною площею 2554,60 кв.м. Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу станом на 26 березня 2018 року (далі по тексту «Звіт»).
Мета рецензування:	Надання висновку стосовно відповідності Звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, достовірності, об'єктивності, професійності оцінки.
Підстава для рецензування:	Лист Приватного підприємства «АЖІО.» до громадської організації «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ» від 28.03.2018 р.; 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 (вказується замовник, а також дата та № договору):	Звіт виконаний на підставі Договору № 5 від 22.02.2018 р., укладеного між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» та ПП «Ажіо.».
Виконавець звіту:	Суб'єкт оціночної діяльності – Приватне підприємство «Ажіо.». Свідоцтво суб'єкта оціночної діяльності № 1069/17 від 08.11.2017р., видане ФДМ України. Висновок Звіту підписав оцінювач: Конюшенко Таїсія Борисівна - кваліфікаційні свідоцтва оцінювача від 03.07.2004 МФ № 1569; від 07.04.2012 МФ № 8279; від 22.07.2013 ОДЦО № 383, видані Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу. Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, видане Фондом державного майна України від 08.10.2013р. за № 10847. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 0300-ПК від 14.04.2017 року видане Фондом державного майна України спільно з ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТЬ».
Строк проведення рецензування:	28-30 березня 2018 року.
Дата підписання рецензії:	30 березня 2018 року.

ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ РЕЦЕНЗУВАННЯ ВСТАНОВЛЕНО ТАКЕ:

Об'єкт оцінки	Об'єкт нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2554,60 кв.м. (03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116).
Характеристика об'єкту оцінки	Об'єкт оцінки розташований на негородженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 12539,56 кв.м. (обліковий код 79:336:015), яка відповідно до листа виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Департаменту земельних ресурсів № 057021/1800 від 02.02.2017 року, обліковується за КП кінотеатр «Загреб», дана земельна ділянка не передана у власність чи користування (оренду). Документи, що посвідчують право на неї у Департаменті земельних ресурсів не зареєстровано. Загальна площа приміщень об'єкту оцінки становить 2554,60 кв. м. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт оцінки, розташована в спальному районі міста Києва. В цілому, стан конструктивних елементів, інженерних мереж та внутрішнього облаштування будівель за шкалою укрупнених показників можна охарактеризувати як незадовільний. На дату оцінки, до будівель підведено центральну електромережу, систему водопостачання, водовідведення та опалення. За аналізом найбільш ефективного використання об'єкт оцінки призначений для розміщення приміщень адміністративного призначення.
Мета оцінки	Дана оцінка виконана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.

Дата оцінки	26 березня 2018 року.
Метод визначення вартості	Ринкова вартість.
Застосовані методичні підходи	Витратний, Порівняльний.
Результати обчислень величини вартості в рамках методичних підходів:	<p>У Звіті визначено ринкову вартість, без урахування ПДВ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> витратним підходом – 20829784,07 гривень; <input type="checkbox"/> порівняльним підходом – 20000630,00 гривень. <p>За результуючу вартість бралась вартість отримана в рамках порівняльного підходу.</p> <p>Ринкова вартість оцінюваного об'єкту нерухомості – Комплексу нежитлових будівель загальною площею 2554,60 кв.м, (03127, м.Київ, проспект Голоєївський, 116), станом на 26.03.2018р., складає 20 000 630,00 (Двадцять мільйонів шістьсот тридцять гривень 00 копійок), без врахування ПДВ.</p>

ВИСНОВОК

Посилання у Звіті на використані законодавчі та нормативні документи:	<p>Під час виконання оцінки Оцінювачем були використані наступні нормативно-правові документи, які регламентують питання оцінки вартості майна і прав власності, зокрема оцінку технічного стану об'єкту оцінки: Конституція України від 28.06.1996р. № 254/96-ВР, Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні", Національний стандарт №1 (НСО №1) «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав», затв. Постановою КМУ від 10.09.2003р. №1440, Національний стандарт №2 (НСО №2) «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 28.10.2004р. N 1442, «Методика оцінки майна», затвердж. постановою Кабінет Міністрів України від 10.12.2003р. № 1891, Періодичні друковані видання «От и до», «Авізо», Інтернет сторінки, інформація ріелторських компаній міста.</p>
Висновок про зібрану виконавцем Звіту про оцінку майна вихідних даних та інформацію (її повноту, достатність та розкриття у Звіті):	<p>Зібрані виконавцем Звіту вихідні дані, візуальний огляд, фотофіксація та необхідна інформація стали достатніми для проведення відповідних обчислень та визначення величини вартості. В розпорядження оцінювача були надані: копія Заявки на проведення незалежної оцінки від 26.03.2018 року, копія Довіреності №38 від 16.03.2018р., копія Довідки №060/48-128 від 16.03.2018р., копія Витягу з бази даних міського земельного кадастру від 03.08.2015 року, копія розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) №1524 від 30.11.2017р., копія листа виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Департаменту культури №060-1368 від 27.02.2017р., копія листа виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Комунальне підприємство «Київкінофільм» № 40 від 08.02.2017р., копія листа виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Департаменту земельних ресурсів №057021-1800 від 02.02.2017р., копія листа виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Департаменту комунальної власності м. Києва №062/09/11-947 від 30.01.2017р., копія Розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) №1667 від 25.09.2013р., копія технічного паспорту на громадській (виробничий) будинок (приміщення) виготовленого станом на 03.07.2017р.</p>
Висновок про відповідність і правильність застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур:	<p>Звіт, що рецензується, за формою подання матеріалів, обґрунтованістю вихідних даних та застосуванням в процесі оцінки технічних прийомів та методичних підходів відповідає вимогам нормативних актів з оцінки майна, зокрема: Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Національним Стандартам № 1 та № 2.</p> <p>Відповідно до мети оцінки у Звіті визначалась ринкова вартість для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.</p>
Зауваження рецензента:	<p>Зауваження:</p> <p>1. У Висновку щодо найкращого та найбільш ефективного використання об'єкта оцінки слід було додати, що використання для розміщення адміністративних</p>

	<p>будівель можливе лише після реконструкції будівлі кінотеатру в такий спосіб, що стало можливим використання всієї будівлі як адміністративної.</p> <p>2. При застосуванні витратного підходу оцінювач не врахувала функціональний знос хоч будівля кінотеатру зовсім не відповідає сучасним вимогам. Не врахування функціонального зносу та підприємницького прибутку не вплинуло на результат Звіту, оскільки при узгодженні результатів оцінки перевага була надана порівняльному підходу.</p> <p>3. При застосуванні порівняльного підходу оцінювач знижку на торг визначає на рівні 5%, що є дуже оптимістичним допущенням в умовах коли ринок нерухомості є дуже депресивним. Знижка на стан на рівні 10% також виглядає замалою, оскільки об'єкти порівняння, судячи з їх опису (стор. 37, 38 Звіту) є в набагато кращому стані. Крім того, ряд об'єктів порівняння (№ 3, № 4 та № 5) мають додаткові переваги, які оцінювач не враховує, тобто не зменшує їх вартість. Як результат, оцінювач оптимістично оцінює об'єкт оцінки.</p> <p>4. Розділ «Письмова заява оцінювача» оцінювач називає «Сертифікат якості оцінки».</p>
<p>Загальний висновок про достовірність оцінки майна:</p>	<p>Відповідно до п. 67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості - Комплексу нежитлових будівель за адресою: м. Київ, проспект Голосіївський, 116 загальною площею 2554,60 кв.м.</p> <p><i>Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.</i></p> <p>станом на 26 березня 2018 року,</p> <p>що рецензується, класифікується за такою ознакою:</p> <p><i>«Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки».</i></p>

Рецензенти –
члени Експертної Ради ВАФО, оцінювачі:


Оцінювач

 Н.П. Ковтун

Оцінювач

 С.І. Максимов

Оцінювач

 В.В. Фесенко

Підпис рецензентів посвідчую,

Голова ГО «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ»



С.І. Максимов

30 березня 2018 року

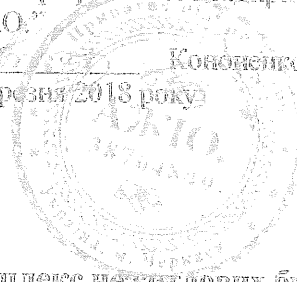
Дата підписання рецензії

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор приватного підприємства
"АЖІО."

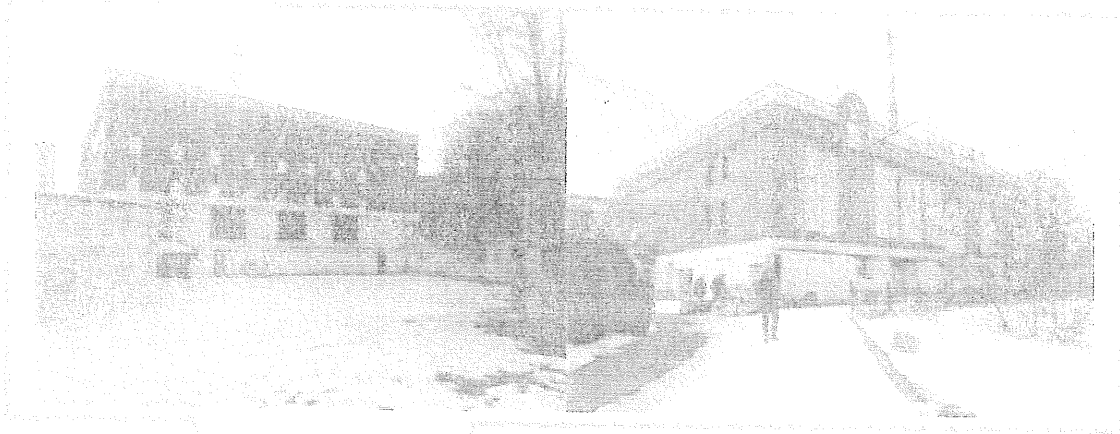
Коваленко Т.Б.

28 березня 2018 року



ЗВІТ

про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель за
адресою: м. Київ, проспект Голосіївський, 116 загальною площею 2554,60 кв.м.
*Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна
переможцем інвестиційного конкурсу,
станом на 26 березня 2018 року*



ЗАМОВНИК

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

ВИКОНАВЕЦЬ

ТІП "Ажіо."
Свідоцтво суб'єкта економічної діяльності
№ 1069/17 від 08 листопада 2017 року,
видавчо ФДМ України.

м. Чернівці, 2018 р.

Зміст

1. ВИСНОВОК.....	3
2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ	4
3. СТАНДАРТИ ОЦІНКИ	4
4. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ, ПРИПУЩЕННЯ, ОБМЕЖЕННЯ І ЗАСТЕРЕЖЕННЯ, ЯКІ СУПРОВОДЖУЮТЬ ПРОЦЕДУРИ І ВИКОРИСТАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ.....	4
5. ВИХІДНІ ДАНІ. ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ І ЛІТЕРАТУРИ.	5
6. ОЦІНЮВАНІ ПРАВА.	6
7. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.	7
8. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ	28
9. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР КОНЦЕПЦІЇ ВАРТОСТІ	30
11. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.....	31
11.1. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД.....	31
11.2. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ В МЕЖАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ.....	36
12. ІНТЕРПІРИТАЦІЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ	39
13. СЕРТИФІКАТ ЯКОСТІ ОЦІНКИ	40
14. ПАСПОРТ-СЕРТИФІКАТ	41
15. ДОДАТКИ.....	41

Приватне підприємство «Ажіо.»

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

I. ВИСНОВОК

Замовник оцінки	Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство".
Виконавець	ПП "Ажіо." Свідоцтво суб'єкта оціночної діяльності № 1069/17 від 08 листопада 2017 року, видане ФДМУ, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 21-А, тел. (0472) 54-02-93, (067) 217-20-51.
Об'єкт оцінки	Об'єкт нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2554,60 кв.м. (03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116).
Адреса об'єкту оцінки	м. Київ, проспект Голосіївський, 116.
Характеристика об'єкту оцінки	Об'єкт оцінки розташований на негородженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 12539,56 кв.м. (обліковий код 79:336:015), яка відповідно до листа виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Департаменту земельних ресурсів № 057021/1800 від 02.02.2017 року, обліковується за КП кінотеатр «Загреб», дана земельна ділянка не передана у власність чи користування (оренду), документи, що посвідчують право на неї у Департаменті земельних ресурсів не зареєстровано. Загальна площа приміщень об'єкту оцінки становить 2554,60 кв. м. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт оцінки, розташована в спеціальному районі міста Києва. В цілому, стан конструктивних елементів, інженерних мереж та внутрішнього обладнання будівель за шкалою укрупнених показників можна охарактеризувати як незадовільний. На дату оцінки, до будівель підведено центральну електромережу, систему водопостачання, водовідведення та опалення. За аналізом найбільш ефективного використання об'єкт оцінки призначений для розміщення приміщень адміністративного призначення.
Мета оцінки	Дана оцінка виконана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Дата оцінки	26 березня 2018 року.
Вид вартості	Ринкова вартість.
Застосовані методичні підходи	Витратний, Порівняльний.
Використані стандарти і методики оцінки	В даній роботі Суб'єктом оціночної діяльності використані стандарти, правила використання і проведення оцінки Міжнародного комітету по Стандартам оцінки майна, Національний стандарт №1 „Загальні принципи оцінки майна та майнових прав“, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440/ Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна“, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442.
Термін дії оцінки	Результат оцінки дієний протягом 9 місяців з дати оцінки.

Вартість об'єкту оцінки:

Вартість	Вартість, грн. без ПДВ	Вартість, грн.	
		з урахуванням ПДВ	у тому числі ПДВ
Ринкова вартість, грн.	20 000 630,00 Двадцять мільйонів шістьсот тридцять гривень 00 копійок	24 000 756,00 Двадцять чотири мільйони сімсот п'ятдесят шість гривень 00 копійок	4 000 126,00 (Чотири мільйони сто двадцять шість гривень 00 копійок)

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 1569 ФДМ України та МЦБ

Копищенко Т.Б.

Приватне підприємство «Ажіо.»

свідоцтво №1069/17 від 08 листопада 2017 року (фонду державного майна України)

Директор

Копищенко Т.Б.

2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ

Визначення вартості об'єкту нерухомості - комплексу нежитлових будівель за адресою: м. Київ, проспект Голосіївський, 116 здійснене кваліфікованим Суб'єктом оціночної діяльності ПП „Ажіо.”. ПП „Ажіо.” діє на підставі договору № 5 від 22.02.2018р. між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) “Київське інвестиційне агентство” та ПП «Ажіо.».

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

Завданням на оцінку є визначення вартості об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2554,60 кв.м. (03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116) для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу. Форма виконання роботи – у повній формі.

Датою оцінки є 26 березня 2018 року.

3. СТАНДАРТИ ОЦІНКИ

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

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

Оцінка вартості об'єкту оцінки здійснювалася на підставі неупередженого його вивчення і відповідно до існуючих норм української і міжнародної практики оцінки майна. З цією метою було проведено обстеження об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2554,60 кв.м. (03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116), який є об'єктом оцінки, вивчена відповідна технічна і фінансова документація, зібрана інформація про фізичний стан, відомості про використання, ринок продажу подібного майна, виконаний відповідний аналіз вищезазначеної інформації і здійснені розрахунки вартості.

Єдине призначення звіту про незалежну оцінку

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

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

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

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

Достовірність наданої інформації

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

Конфіденційність

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

Відповідальність Оцінювача

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

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

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

Додаткова робота

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

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

Непомітні дефекти і пошкодження, стан навколишнього середовища

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

Відповідальність

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

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

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

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

Звільнення від відповідальності

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

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

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

Інші умови

В рамках цього звіту оцінювач робить припущення, що дані надані замовником або одержані оцінювачем в період огляду майна і збору початкової інформації і в період складання звіту про оцінку повністю відповідають даним на дату оцінки – 26 березня 2018 р.

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

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

Термін дії цього Звіту

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

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

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

- Конституція України від 28 червня 1996 г. № 254/96- ВР.
- Закон України “Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні”
- Національний стандарт №1 (НСО №1) «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав», затв. Постановою КМУ від 10.09.2003г. №1440

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

- Національний стандарт №2 (НСО №2) «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. N 1442
- "Методика оцінки майна", затвердж. постановою Кабінет Міністрів України від 10.12.2003 г. № 1891.
- Періодичні друковані видання «От и до», «Авізо», Інтернет сторінки, інформація ріелторських компаній міста.
- Договір на проведення оцінки між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" та ПП «Ажіо.»
- Копія Заявки на проведення незалежної оцінки від 26.03.2018 року.
- Копія Довіреності № 38 від 16.03.2018 року.
- Копія Довідки №060/48-128 від 16.03.2018 року.
- Копія Витягу з бази даних міського земельного кадастру від 03.08.2015 року.
- Копія розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 1524 від 30.11.2017 року.
- Копія листа виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Департаменту культури №060-1368 від 27.02.2017 року.
- Копія листа виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Комунальне підприємство «Київкінофільм» № 40 від 08.02.2017 року.
- Копія листа виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Департаменту земельних ресурсів №057021-1800 від 02.02.2017 року.
- Копія листа виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Департаменту комунальної власності м. Києва №062/09/11-947 від 30.01.2017 року.
- Копія Розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) №1667 від 25.09.2013 року.
- Копія технічного паспорту на громадський (виробничий) будинок (приміщення) виготовленого станом на 03.07.2017 року.

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

6. ОЦІНЮВАНІ ПРАВА.

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

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

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

До оцінки представлений об'єкт нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2554,60 кв.м. (03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116).

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

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

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

Роботи по визначенню вартості об'єкту оцінки виконані у відповідності до замовлення Комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство", що не суперечить вимогам статті 11 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні". На підставі чого був

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

укладений договір про проведення робіт з оцінки майна № 5 від 22.02.2018 року між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" та суб'єктом оціночної діяльності ПП "Ажіо." (сертифікат № 1069/17 виданий Фондом Державного майна України 08 листопада 2017 року), в особі директора Кононенко Т.Б., яка діє на підставі Статуту.

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

7. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.

Об'єкт оцінки

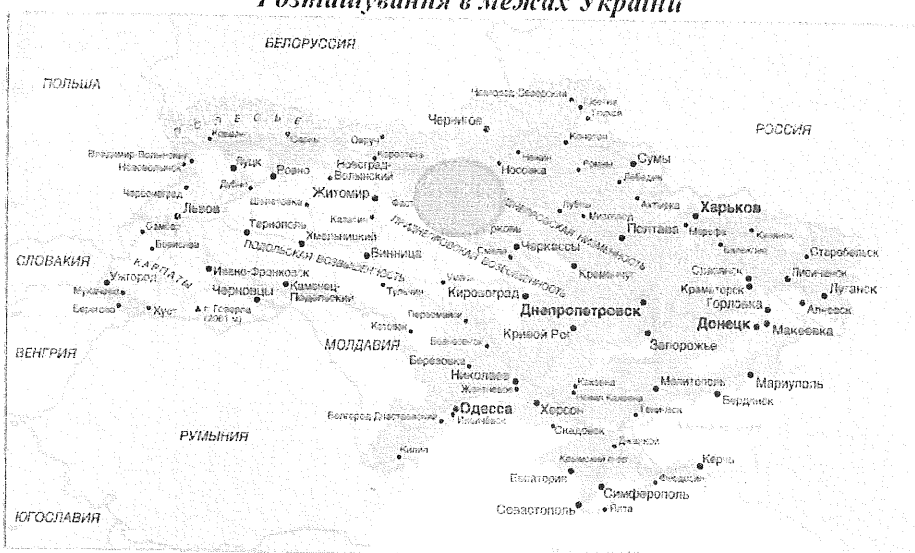
Об'єкт нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2554,60 кв.м. (03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116).

Адреса об'єкту оцінки

Оцінюваний об'єкт нерухомості знаходиться за адресою: 03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116.

Глобальне місцезнаходження об'єкту оцінки

Розташування в межах України



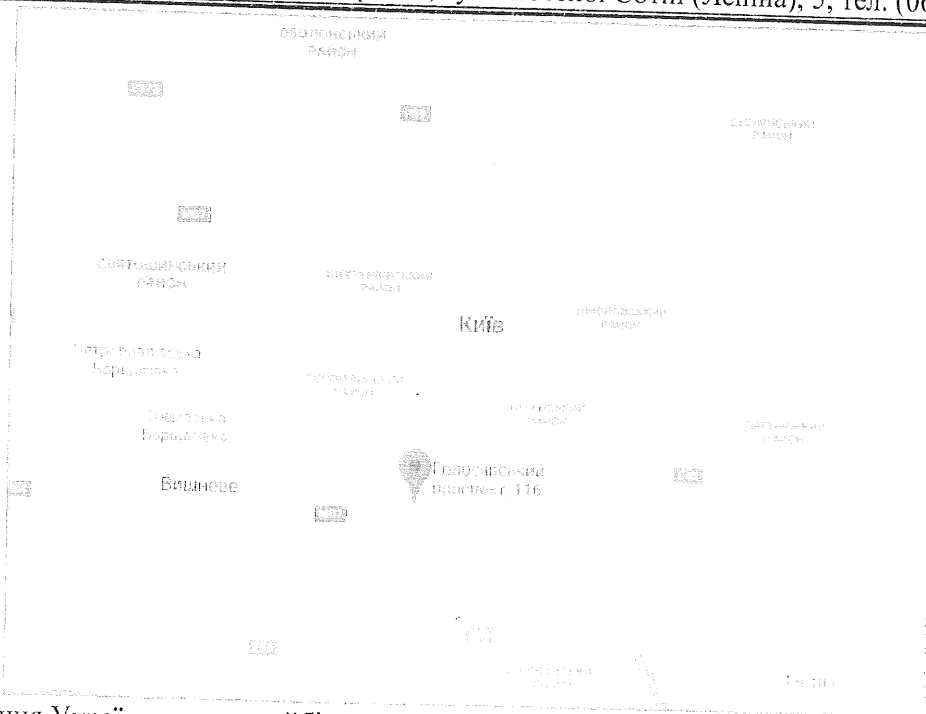
Україна — держава у Східній Європі та частково в Центральній Європі, у південно-західній частині Східноєвропейської рівнини. Площа становить 603 628 км².

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

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

Локальне місцезнаходження об'єкту оцінки

Розташування в межах м. Києва



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

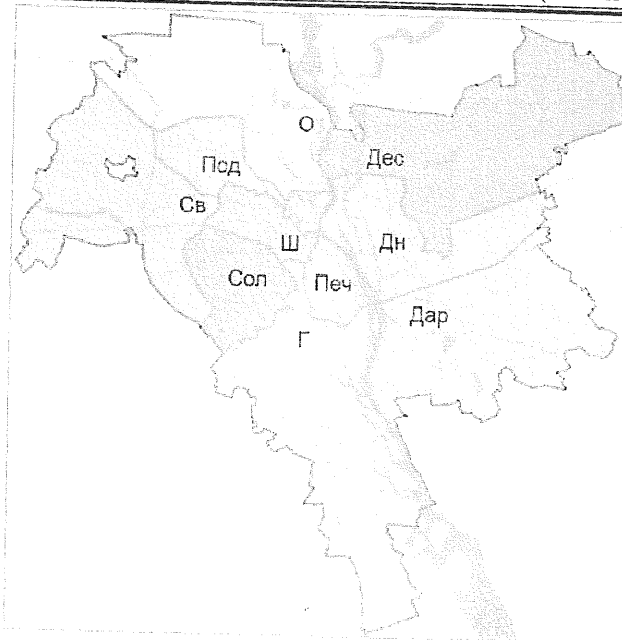
Адміністративний поділ

Територія міста поділена на 10 адміністративних районів:

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

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051



Економіка

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

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

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

Промисловість

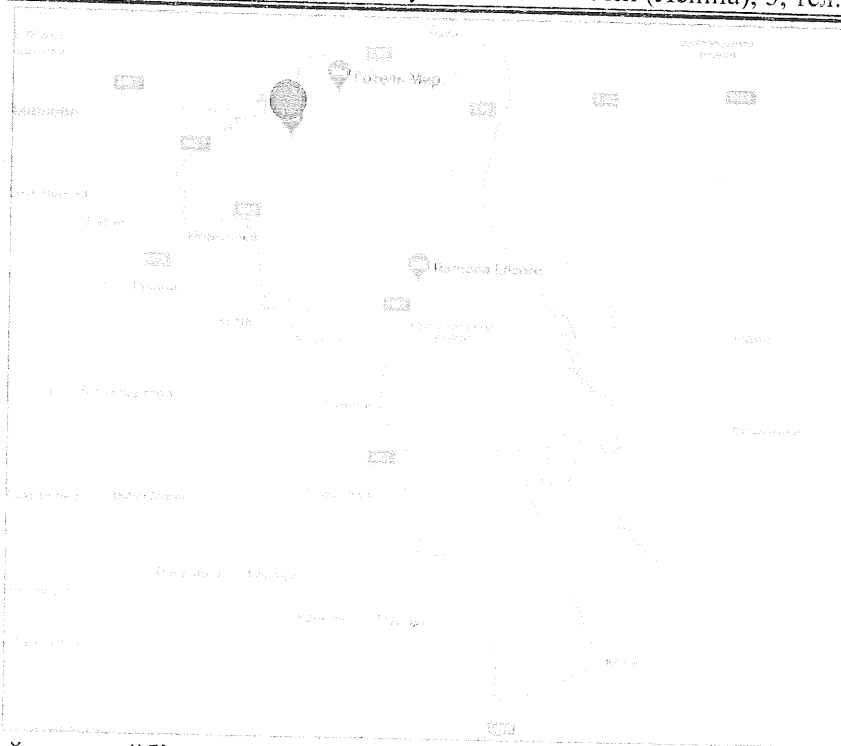
Київ — один із найбільших індустріальних центрів України. 2010 року обсяг реалізованої промислової продукції місцевих підприємств становив 39 855,8 млн € (близько 4 % від загальноукраїнського обсягу). У структурі реалізованої продукції за основними видами промислової діяльності за січень-жовтень 2009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

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

Транспорт

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

Розташування в межах Голосіївського району м. Києва



Голосіївський район — найбільший за площею міста Києва (15,62 тис. гектарів) утворено у жовтні 2001 року в результаті адміністративно-територіальної реформи на базі Московського району (створений у 1921 році).

Економіка району

В Голосіївському районі сконцентровано потужний промисловий потенціал.

За січень-листопад 2017 року промисловими підприємствами району було реалізовано продукції на суму 14365,6 млн. грн, що на 30 % більше січня - листопада 2016 року.

У загальноміському рейтингу за обсягами реалізованої промислової продукції за січень-листопад 2017 року Голосіївський район зайняв IV місце – питома вага обсягу реалізації склала 9,3 % від загальноміського показника.

Протягом січня-листопада 2017 року промисловими підприємствами району реалізовано продукції за межі країни на суму 4161,6 млн. грн., що на 54 % більше січня – листопада 2016 року.

Середня чисельність працівників промислової діяльності у січні-листопаді 2017 року становила 8141 осіб, що на 3 % більше січня-листопада 2016 року.

Станом на 31.12.2017 продовольча мережа району нараховує 238 підприємств в тому рахунку площа збільшилась на 1219,3 кв.м..

Непродовольча мережа нараховує 611 підприємства, в тому рахунку площа збільшилась на 1258 кв.м.

Мережа підприємств ресторанного господарства налічує 402 стаціонарних об'єкта, в тому рахунку кількість посадкових місць збільшилась на 398 місць.

Мережа підприємств побутового обслуговування населення району складає 569 одиниць, в яких працює 2711 осіб.

Станом на 31.12.2017 спеціалістами відділу організовано та проведено 123 районних сільськогосподарських ярмарків.

Розташування в межах мікрорайону Деміївка Голосіївського району м. Києва

Деміївка (Верхньолибідська слобідка, Верхньолибідське подвір'я, Нижньолибідська слобідка, Сталінка) — історична місцевість міста Києва. Розташована вздовж Голосіївського проспекту (до Голосіївської площі), Науки (до Малокітаївської вулиці) та проспекту Валерія Лобановського (до Мистецької вулиці) і початкової частини Васильківської вулиці. Центром Деміївки вважається Деміївська площа.

Приватне підприємство "Ажіо."

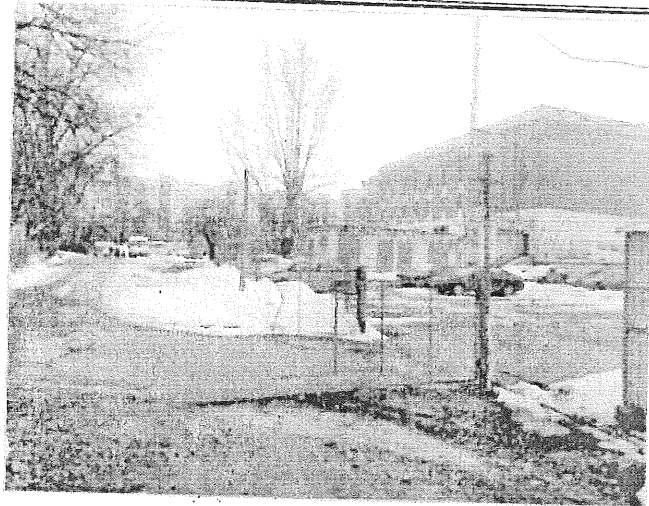
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

До міськвості прилучаються Голосіївський парк імені Максима Рильського та Голосіївський національний природний парк.

Розташування в межах економіко – планувальних зон м. Києва

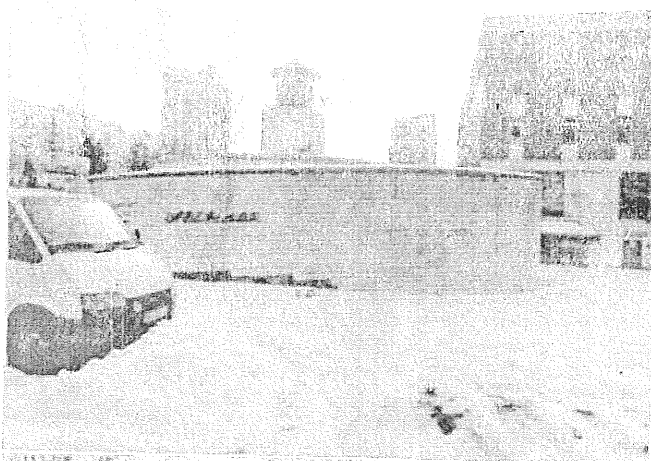


Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

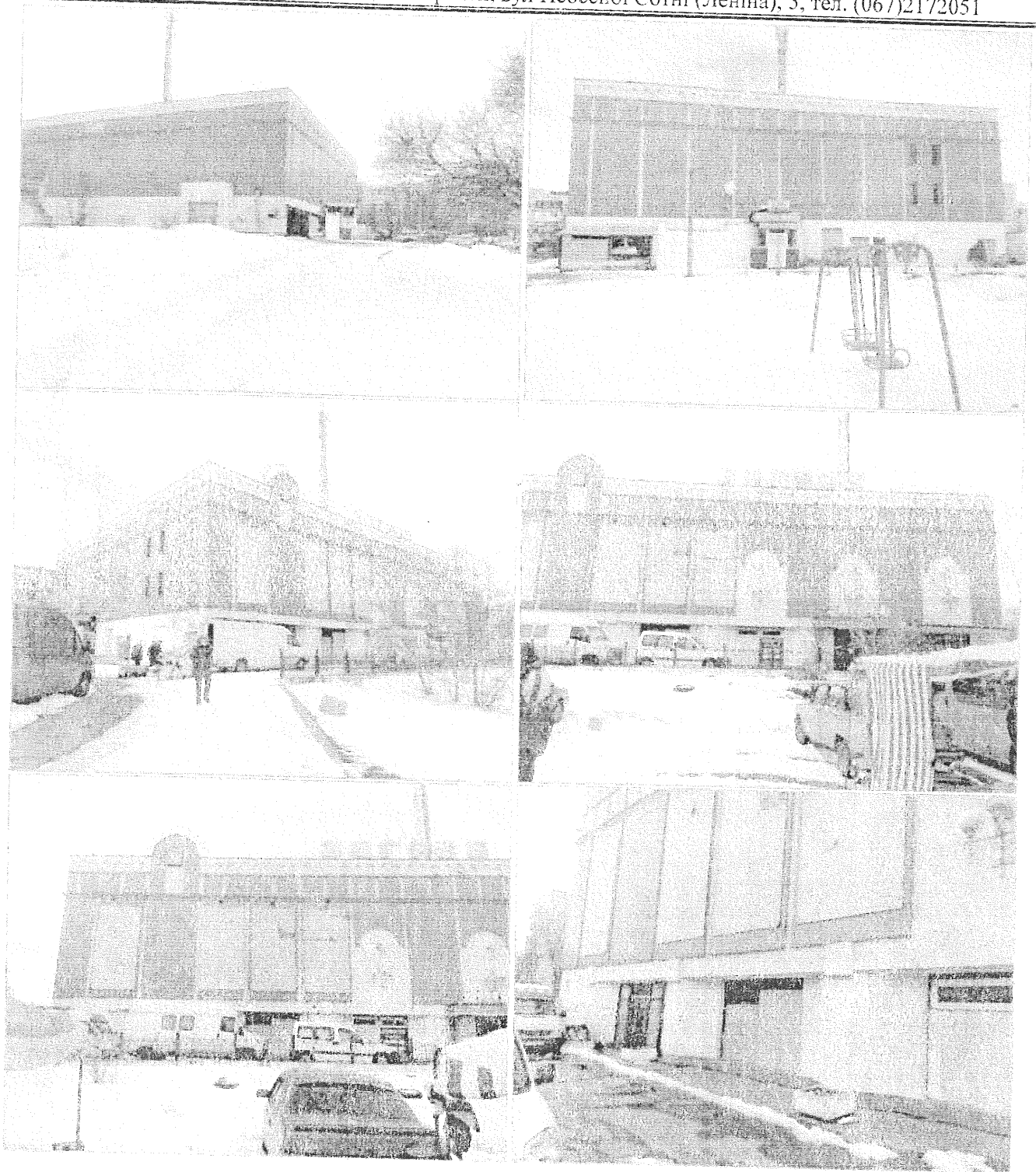


Зображення об'єкту оцінки в цілому

Комплекс нежитлових будівель за адресою: м. Київ, проспект Голосіївський, 116:



Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

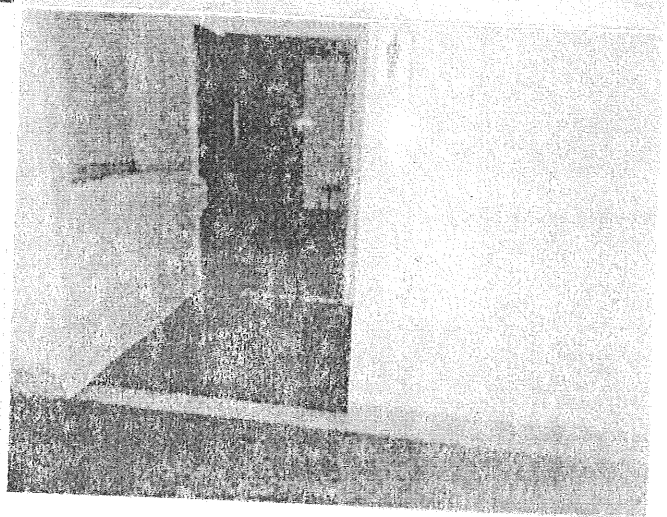
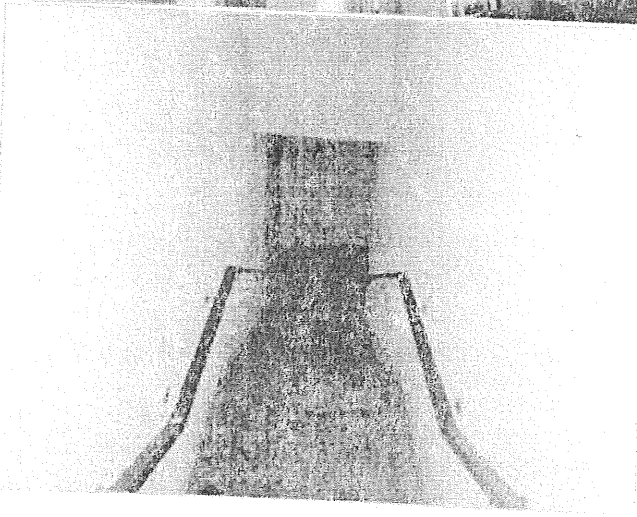
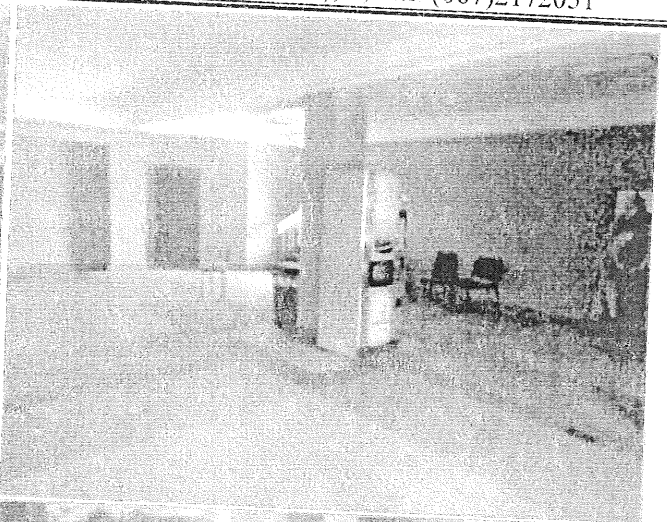
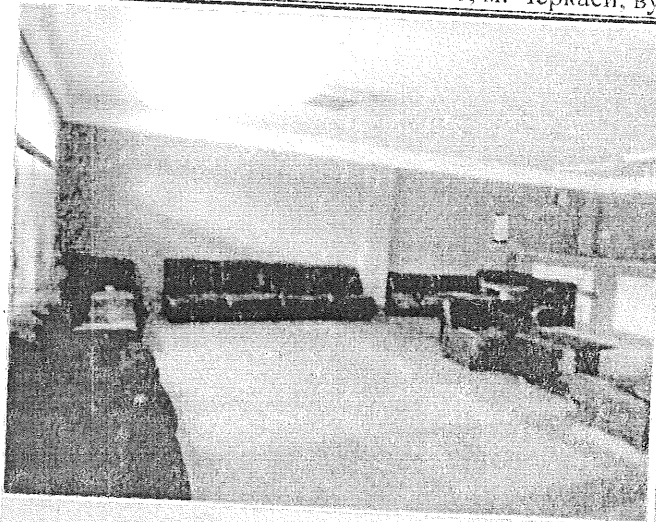


Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

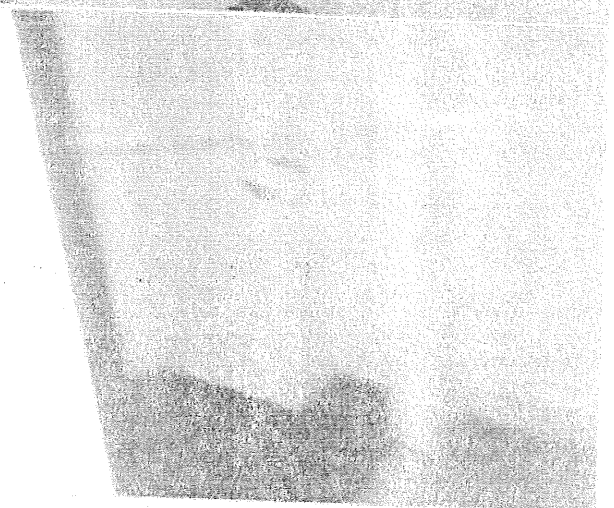
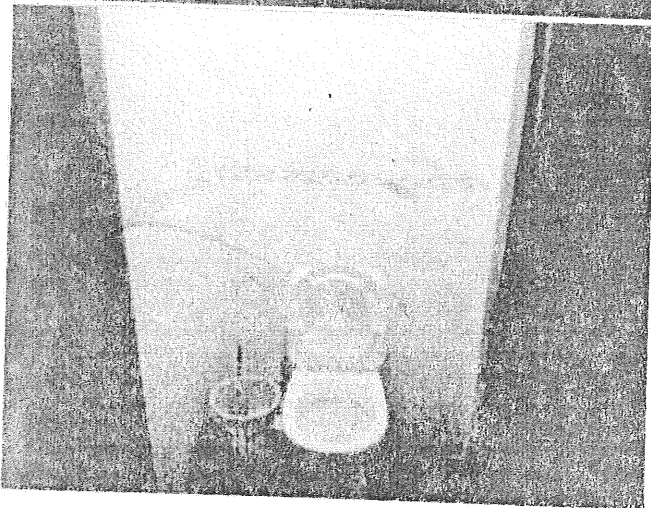
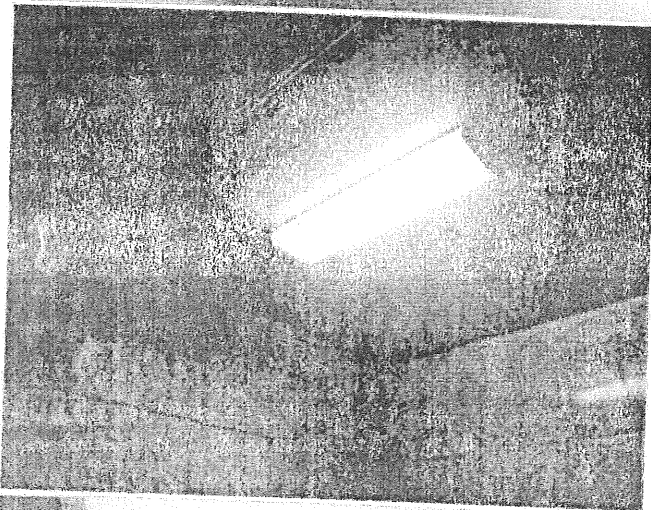
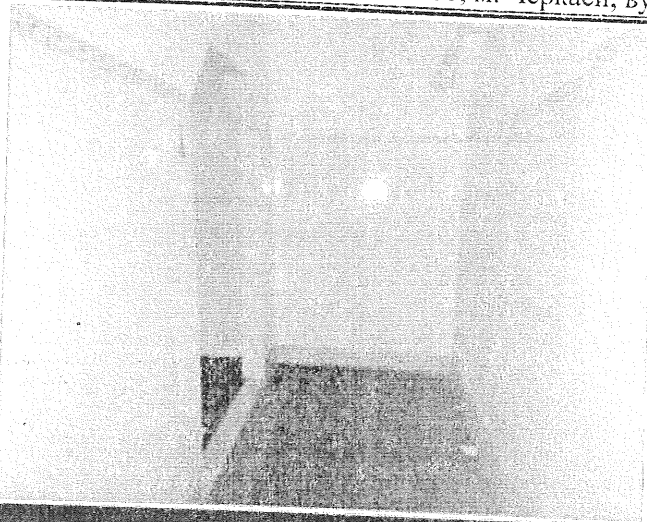


Об'єкт оцінки – вид зсередни

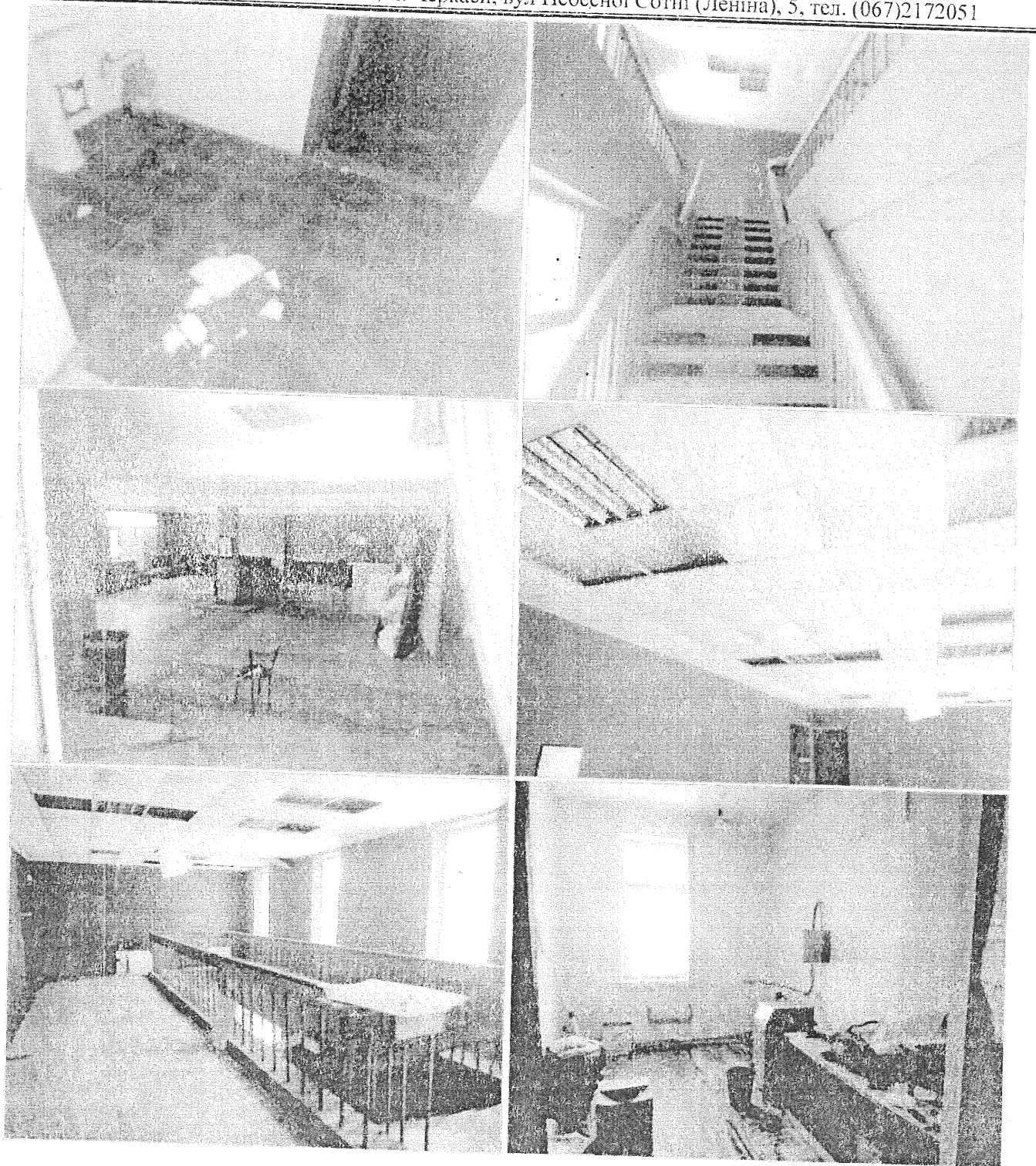
Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051



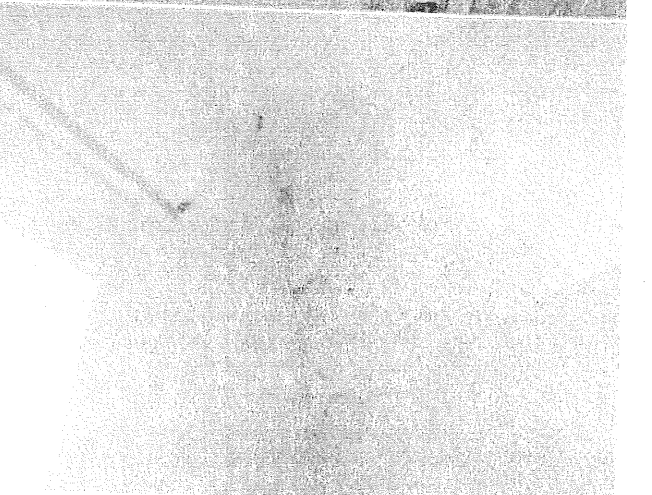
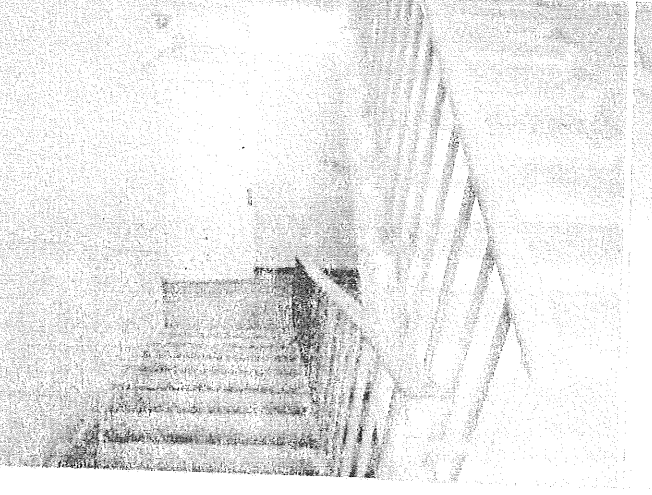
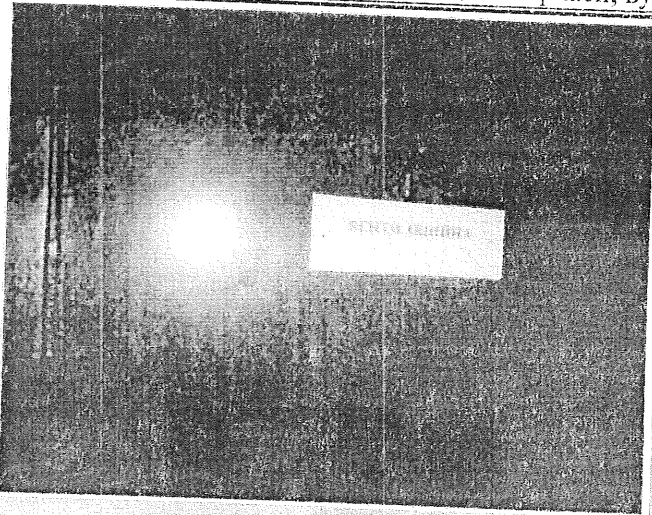
Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051



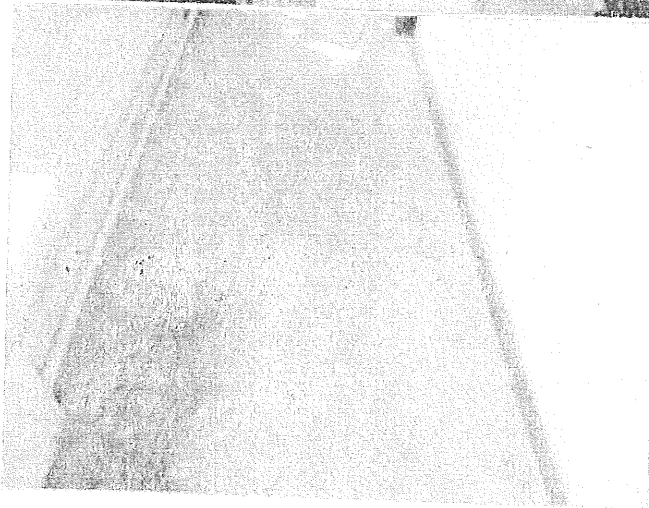
Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051



Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

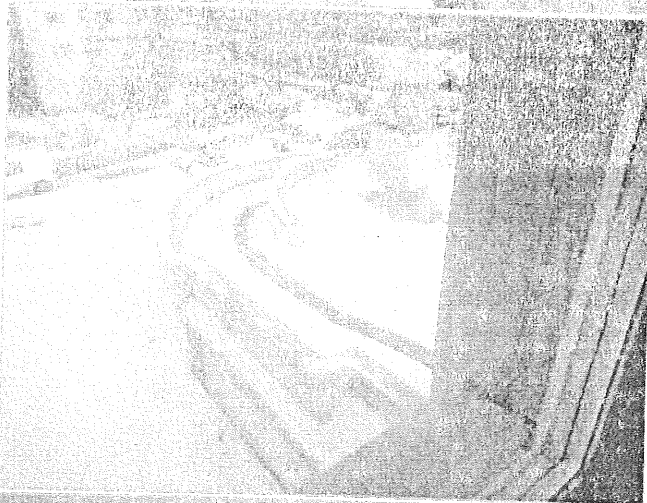
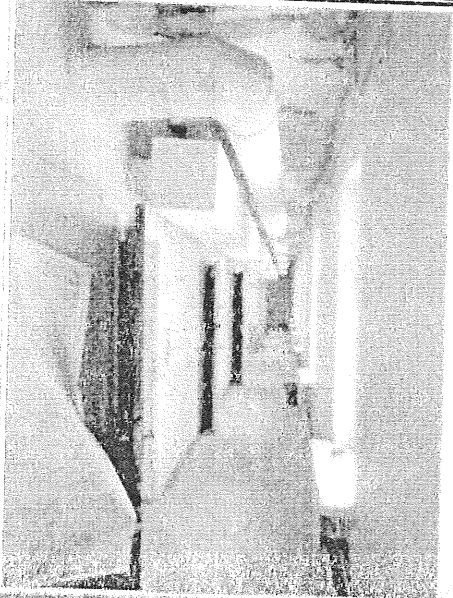
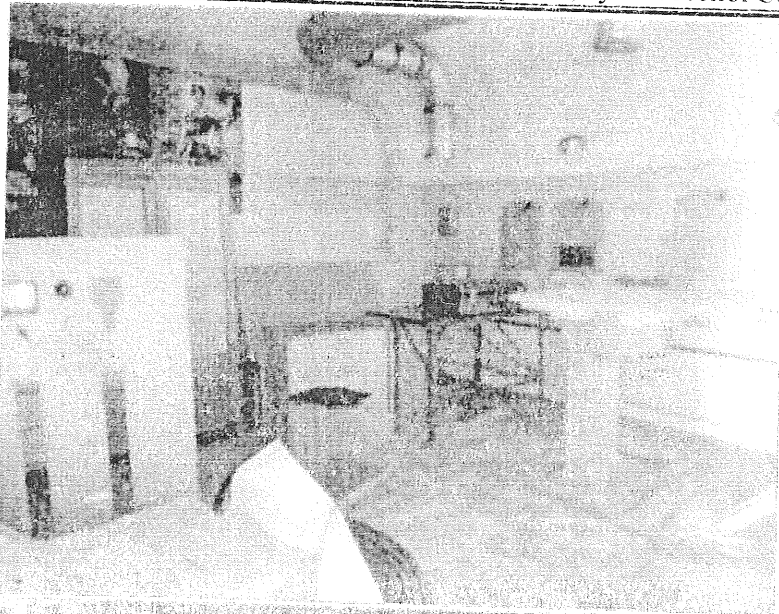


Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

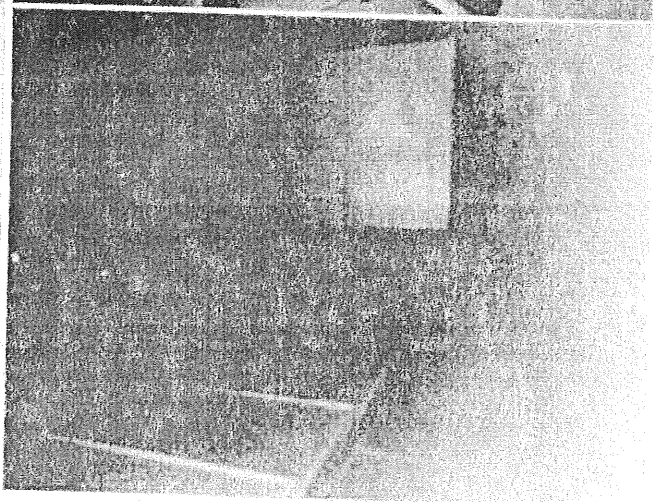
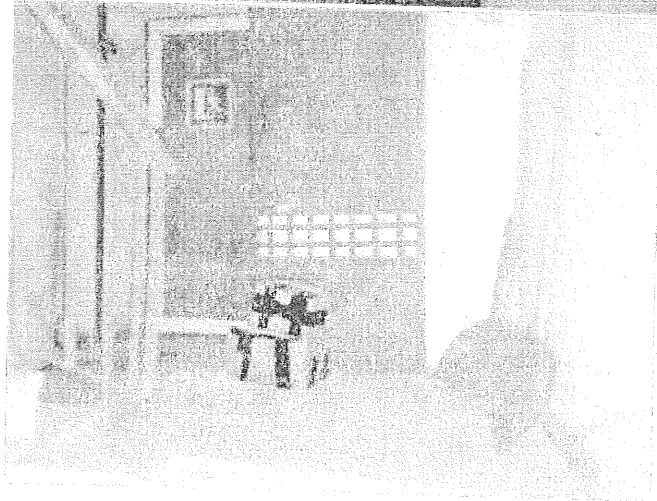
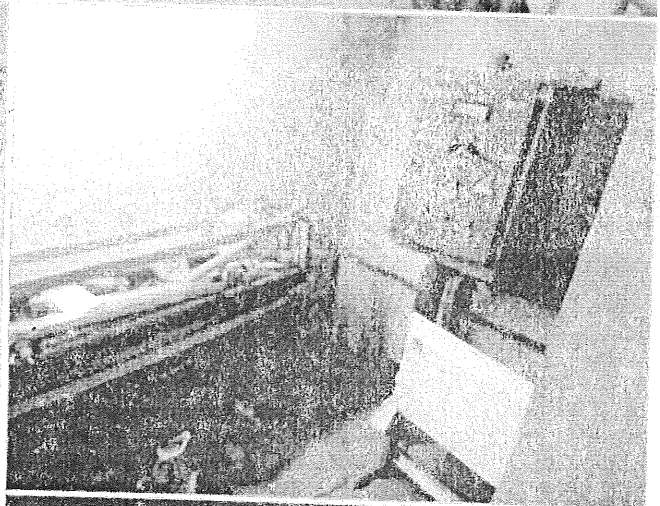




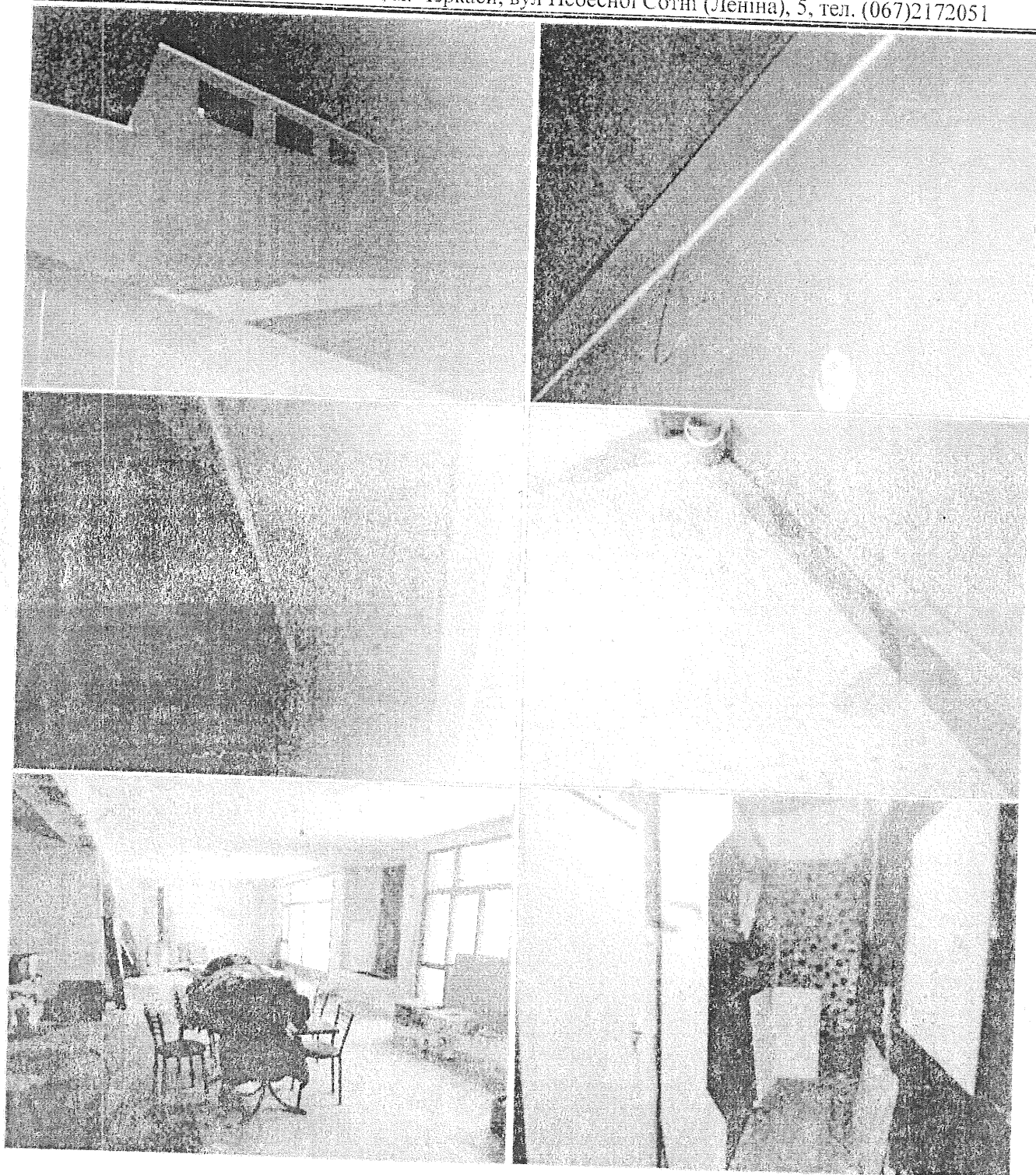
Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051



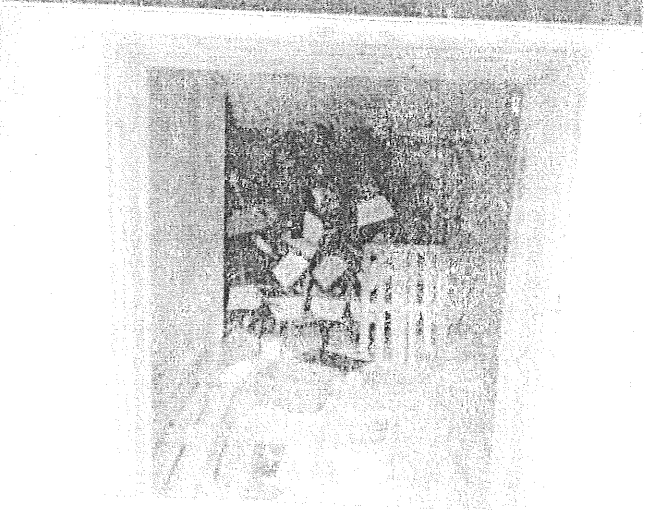
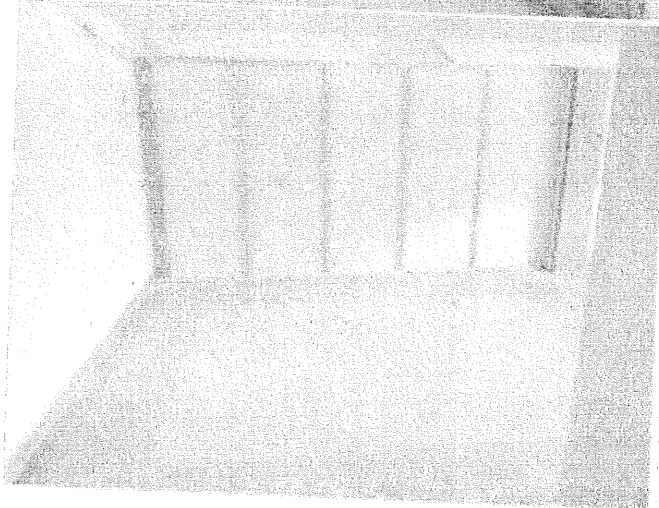
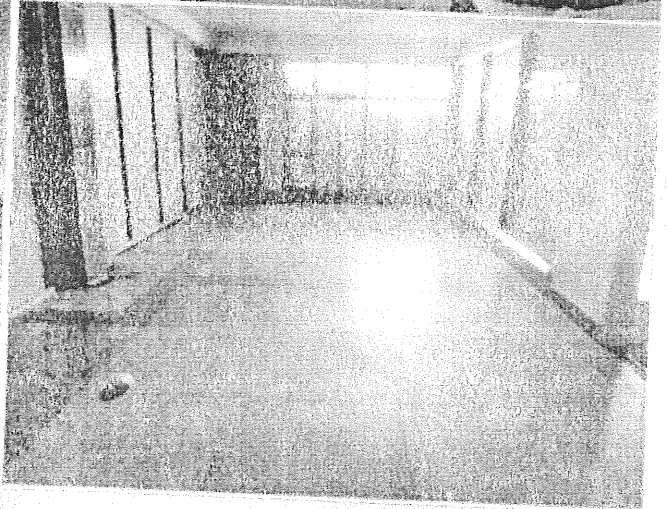
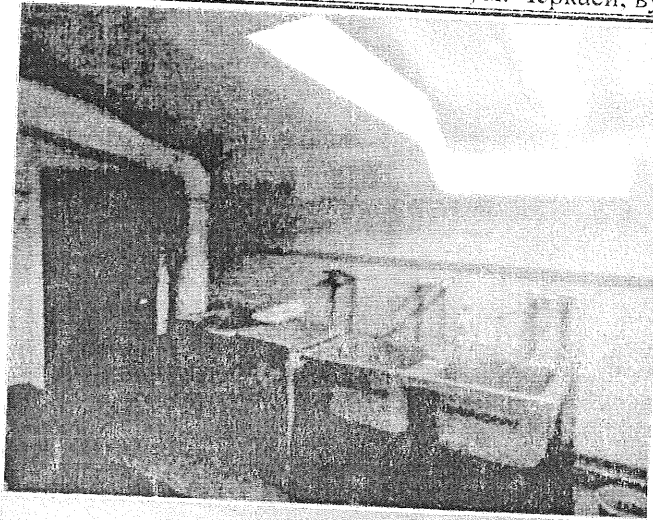
Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051



Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051



Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051





Технічно-планувальні характеристики об'єкту оцінки

Триповерхова нежитлова будівля, загальною площею 2554,60 кв.м.
 Оцінюваний об'єкт нерухомості має тринадцять окремих входів.

Об'ємно-планувальні показники об'єкту нерухомості - Будівля літ. «А»

Площа приміщень, м ²	2554,60
Площа забудови, м ²	1824,80
Будівельний об'єм, м ³	14865,00
Висота, м	6,55

Існуюче використання

Під час огляду, оцінювана будівля не використовувалась за жодним призначенням

Визначення фізичного зносу триповерхової нежитлової об'єкту нерухомості - нежитлової будівлі літ «А»

Найменування конструктивних елементів	Характеристика конструктивних елементів	Характеристика фізичного стану конструктивних елементів	Питома вага елементів, %	Фізичний знос елементів, %	Середньозважений знос 3 с.з., %
Фундамент	Котлован, залізобетонні блоки	Тріщини у швах між блоками, висоли та сліди вогкості на поверхні стін підвалу	4	35	1,4
Стіни та перегородки	Залізобетонні блоки, цегляна кладка, оздоблена декоративною штукатуркою	Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи на поверхні стін	18	35	6,3
Перекрыття	Залізобетонні плити	Тріщини в місцях примикання до стін. Окремі глибокі тріщини в нижніх плитах і в місцях опирання плит.	11	35	3,85
Дах і покрівля	Рулонна	Тріщини в панелях, пробійні, сліди протікання. Осідання утеплювача, його висока вологість. Здуття поверхні, тріщини, розриви (місцями) верхнього шару покрівлі, що вимагає зміни до 10% покрівлі; іржавіння і значні пошкодження настінних жолобів та огорожуючої решітки; проникнення вологи в місця примикання до вертикальної поверхні; пошкодження деталей водонриймального пристрою	4	40	1,6
Підлога	Цементна стяжка, метлахська плитка, дощата, паркет	Часткове випадання або нещільне прилягання плиток на площі до 50% облицювання	7	45	3,15
Проеми	Вікна - прості дерев'яні та металопластикові,	Віконні рами розсохлись і розхитались у кутках, частина приборів пошкоджена або відсутня, відсутність скла, відшпів.	7	40	2,8

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

Найменування конструктивних елементів	Характеристика конструктивних елементів	Характеристика фізичного стану конструктивних елементів	Питома вага елемента, %	Фізичний знос елемента, %	Середньозважений знос 3 с.з., %
	вхідні двері - металеві, внутрішні - дерев'яні.	Внутрішні двері: Дверні полотна осіли або мають нещільний пригук по периметру коробки, прибори частково несправні, дверні коробки (колодки) перекошені, наличники пошкоджені. Вхідні двері: Пошкодження дверних полотен, наличників, пошкодження і перекоши обв'язок, імпостів, коробок, частково втрачені або несправні дверні набори.			
Сходи	Сходи по сталевих косоурах, сходи залізобетонні	Сходи по сталевих косоурах: дрібні вибоїни і тріщини у східцях, окремі пошкодження поручнів. Сходи залізобетонні: Окремі вибоїни і відколи у східцях, пошкодження поручнів	3	25	0,75
Оздоблювальні роботи	Стіни - вапнякове біління, водоемульсійне та масляне фарбування. Санвузол - керамічна плитка. Стеля - вапнякове біління, пластикова вагонка, підвісна по типу "Армстронг"	Вапнякове біління: Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни. Водоемульсійне фарбування: Шар фарби розтріскався, потемнів і забруднився, місцями відшарувався і здувся. Масляне фарбування: Масові плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою. Керамічна плитка: Часткове випадання або нещільне прилягання плиток на площі до 50% облицювання. Підвісна стеля по типу "Армстронг": плити деформовані, частково відпали. Підвісна стеля, пластикова вагонка: присутні тріщини матеріалу, прогини.	8	45	3,6
Санітарно-технічні роботи	Водопостачання та водовідведення, центральне опалення.	Мережі знаходяться в незадовільному стані, потребують ремонту із частковою заміною складових. Водопостачання: Повне розладнання системи, вихід з ладу запірної арматури, велика кількість хомутів, сліди часткової заміни трубопроводів, велика корозія елементів системи. Система каналізації і водовідведення: Несправності системи; пошкодження приладів; сліди ремонтів (хомути, зарівнювання і заміна окремих ділянок) Система опалення: Крапельні течі в місцях врізки запірної арматури, приладів і в секціях приладів опалення; окремих хомути на стояках і магістралях; порушення теплоізоляції магістралей; сліди ремонту калориферів. Система теплопостачання: Масове пошкодження трубопроводів (стояків, магістралей), сильне пошкодження іржею, сліди часткового ремонту (хомути, заварка), незадовільна робота приладів опалення і запірної арматури; значне порушення теплоізоляції трубопроводів	15	45	6,75
Електротехнічні пристрої	Електромережа.	Мережі знаходяться в незадовільному стані, потребують ремонту із частковою заміною складових. Система електрообладнання: Несправності системи проводки, щитків, приладів ВРП; відсутність частини приладів; оголення дротів, сліди значних ремонтів (провисання дротів, пошкодження шаф, щитків, ВРП)	8	40	3,2
Звукотехнічні та слаботочні пристрої	Радіо, телефон, звукофікація	Радіо знаходиться у неробочому стані. Телефон: втрата еластичності ізоляції дротів, відкрита проводка покрита значним шаром фарби, відсутність частини приладів і кришок до них, сліди ремонту звідно-розподільних пристроїв. Звукофікація: присутні сліди неоднократних ремонтів обладнання та проводів, пошкодження звукових пристроїв.	1	55	0,55
Кінопристрої	Широкоформатна та	Наявні мілкі тріщини, подряпини та забрунення екранів.	10	45	4,5

Найменування конструктивних елементів	Характеристика конструктивних елементів	Характеристика фізичного стану конструктивних елементів	Питома вага елемента, %	Фізичний знос елемента, %	Середньозважений знос З с.з., %
	широкоекранна установка	Трансляційне обладнання старого зразку, останній раз використовувалось у 2014 році.			
Механічні пристрої	Вентиляційна система	Відсутність або поломка металевих деталей вентиляційних люків, великі пробоїни і розхитування з'єднань ділянок ствола, несправність у стінках вентиляційної камери.	3	50	1,5
Інші роботи			1	50	0,5
ВСЬОГО			100		40,45
Загальний фізичний знос приміщень			$Z_{\phi} = (\sum Z_{с.з.} \times 100) / \sum P_{в.л.}$		40%

Загальний фізичний стан об'єкту оцінки можна охарактеризувати як задовільний, основні конструктивні елементи придатні для корисного використання після проведення ремонту.

8. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

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

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

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

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

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

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

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

Використання земельної ділянки як неосвоєної.

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

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

Використання земельної ділянки з поліпшеннями.

Критерій фізичної можливості

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

Типовими варіантами використання земельних поліпшень можуть служити наступні альтернативи:

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

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

Аналіз відмічених факторів:

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

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

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

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

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

Критерій юридичної законності.

Використання оцінюваного об'єкту нерухомості за адміністративного призначенням не вимагає додаткових дозволів та погоджень.

Критерій технічної можливості.

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

Критерій максимальної ефективності.

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

Критерій оцінки / сп.використання	Виробничо-складське	Адміністративне	Знесення та будівництво багатоквартирного житлового будинку
<i>Критерій юридичної законності</i>	Якщо виробництво та/або зберігання не вимагає санітарних зон, дозволів та погоджень.	Можливе.	Неможливе, так як об'єкт оцінки знаходиться на землях громадської забудови, що вимагає перепрофілювання цільового призначення земельної ділянки та отримання дозволів та погоджень
<i>Бальна оцінка</i>	3	5	1
<i>Критерій місця розташування</i>	Можливе	Можливе.	Неможливе, є обмеження відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. N 173 недотримана відстань від наземних, наземно-підземних гаражів, відкритих стоянок легкових автомобілів та станцій технічного обслуговування до житлових будинків і громадських будівель
<i>Бальна оцінка</i>	5	5	1
<i>Критерій технічної можливості</i>	Можливе тільки для невеликих виробництв, які не вимагають застосування великого та габаритного обладнання, так як конструктивні елементи не передбачають промислових навантажень, комунікації не передбачають промислових обсягів використання ресурсів.	Можливе.	Можливе, тільки для житлової забудови малоповерхового типу. Обмеження пов'язане з навантаженою інженерних мереж і споруд
<i>Бальна оцінка</i>	3	5	1
<i>Критерій економічної доцільності</i>	Можливе.	Можливе.	Можливе, але, враховуючи малу площу житлової забудови, буде економічно не доцільно
<i>Бальна оцінка</i>	5	5	1
<i>Всього балів</i>	16	20	4

Виходячи з вищевказаних критеріїв аналізу найкращого використання, місця розташування, фізичного стану і ситуації, що склалася на ринку нежитлової нерухомості, оцінювач прийшла до висновку, що найкращим і найбільш ефективним використанням оцінюваного об'єкту – Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2 554,60 кв.м. (03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116), є використання для розміщення адміністративних приміщень.

9. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР КОНЦЕПЦІІ ВАРТОСТІ

Вибір баз оцінки.

База оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна.

Для визначення бази оцінки враховуються мета оцінки та умови використання її результатів.

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

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

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

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

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

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

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

Оціночі підходи, які використовуються при визначенні вартості майна.

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

- дохідний; порівняльний; витратний.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

оцінки, з внесенням відповідних коригувань з метою врахування відмінностей між об'єктами-аналогами та об'єктом оцінки.

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

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

11. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

11.1. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД.

Враховуючи проведений аналіз, висловлений в розділі по вибору методики оцінки і відповідних підходів і враховуючи, аналіз витрат на будівництво об'єкту основних фондів і те, що при оцінці не були представлені кошториси на будівництво об'єкту основних фондів, Оцінювач вважає за можливе проведення розрахунків за вартістю одиничного показника. Даний підхід також регламентує Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. N 1442.

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

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

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

Нормативна складова відображає збільшення базисної кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт в цінах в 1997 році щодо цін в 1969 році відповідно Ухвалі Держбуду СРСР № 54 від 11.05.1983 р. "Про затвердження індексів зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт", "Порядку визначення вартості будівництва, ремонту житла, об'єктів соціальної сфери, комунального призначення і впорядкування, а також реставрації пам'яток архітектури і містобудування" (ДБН IV-16-98, ч.ІІ), затвердженого наказом №35 Державного комітету будівництва, архітектури і житлової політики України (далі - Держбуд України) від 11.02.1998 г.; і "Правил визначення вартості будівництва (ДБН Д.1.1-1-2000)", затверджених наказом Держбуду від 27.08.2000 р. № 174.

Ринкова складова відображає збільшення вартості будівництва щодо його нормативної (кошторисної) вартості. Вона одержана в результаті аналізу роботи підприємств і установ будівельної області за станом на 01.01.2017 р. за даними Держбуду України.

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

Визначення накопиченого зносу поліпшень земельної ділянки.

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

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

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

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

р. N1072 «Про єдині норми амортизаційних відрахувань на повне відновлення основних фондів народного господарства СРСР».

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

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

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

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

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

$\Phi_{\text{еі}}$ – величина фізичного зносу окремої конструкції, технічного пристрою, %;

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

n – число окремих елементів в будівлі.

Коефіцієнт фізичного зносу визначається за формулою:

$$K_{\text{ф}} = 1 - \Phi_{\text{б}} / 100$$

де: $K_{\text{ф}}$ – коефіцієнт фізичного зносу будівлі;

$\Phi_{\text{б}}$ – величина фізичного зносу будівлі, %.

Визначення функціонального зносу нерухомого майна

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

Коефіцієнт функціонального зносу нерухомого майна визначається за формулою:

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

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

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

Визначення зносу зовнішнього середовища нерухомого майна

Знос зовнішнього середовища визначається виходячи з несприятливого характеру ринкового середовища.

Коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі визначається за формулою:

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

де: $K_{\text{з}}$ – коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі;

$\Phi_{\text{з}}$ – величина зносу зовнішнього середовища будівлі.

Визначення залишкової вартості нерухомого майна

Оціночна вартість об'єкту оцінки визначається за формулою:

$$C = C_{\text{в}} * K_{\text{ф}} * K_{\text{СУ}} * K_{\text{з}}$$

де: C – залишкова вартість, грн.;

$C_{\text{в}}$ – відновна вартість;

$K_{\text{ф}}$ – коефіцієнт фізичного зносу будівлі;

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

$K_{\text{з}}$ – коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі.

Визначення індексу подорожчання вартості будівництва з 01.01.1969 р. по 26.03.2018 р.

Складові частини сумарного індексу подорожчання	Показник	Обґрунтування
Збільшення базової кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт в цінах 1984 року по відношенню до цін 1969 року для будівель Київської області	1,17	Постанова №94 від 11.05.1983 р. Державний комітет СРСР у справах будівництва.
	1,03	Галузевий коефіцієнт Територіальний коефіцієнт
Сумарний індекс подорожчання будівництва з цін 1969 року в ціни станом на 01.01.2018 року	48,43	http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2018/01/list-pro-indeksi-01.01.2018.pdf
Індекс інфляції за січень 2018 р.	1,015	https://index.nimfin.com.ua/economy/index_inflation
Індекс інфляції за лютий 2018 р.	1,009	

Приватне підприємство "Ажіо."
 Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

Складові частини сумарного індексу подорожчання	Показник	Обґрунтування
Сукупний індекс подорожчання будівництва з цін 1969 року в ціни березня 2018 року	59,77	Розрахунок

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

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

Табл. „Розрахунок вартості нежитлових приміщень”

Назва будівель та споруд	Показник, за яким розраховується вартість приміщення (об'єм)	Збірник УПВВ, сб. - таб.	Базова відновна вартість, руб/м ³ , м ² .	Індекс подорожчання будівництва	Відновна вартість будівництва, грн	Фізичний знос, %	Коефіцієнт фізичного зносу	Коефіцієнт економічного зносу	Вартість об'єкта, грн
Нежитлова будівля літ. А	14865	Зб. 34, розд. V, табл. 20	34,5	59,77	30 653 408,48	40%	0,60	1	18 392 045,09

Визначення вартості права користування земельною ділянкою, як нематеріального активу

Визначена вище дійсна вартість об'єктів нерухомості не є повною тому що не враховує фактору місце розташування об'єкта (вартість земельного компонента). Однак земля має певну вартість і дійсна вартість нерухомості у значній мірі залежить від розташування об'єкта в тій, чи іншій частині району.

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

Необхідною умовою існування ринкової вартості земельної ділянки є наявність ринку купівлі-продажу об'єктів відповідних типів, аналогічних оцінюваним. Відсутність зазначеного фактора вимагає від оцінювача використання бази оцінки, яка відрізняється від ринкової.

В умовах обмеження чи відсутності ринкових відносин оцінка землі має нормативний характер і здійснюється в рамках розрахункового ціноутворення на підставі уявлень про характер оптимального використання та рішення відповідних Рад територіальних громад про вартість орендної плати за землю, що розташована в їх межах. Важлива роль тут належить нормативній грошовій оцінці, яка відображає якість земель за низкою критеріїв: забезпеченістю інженерною, транспортною та соціальною інфраструктурою, екологічними параметрами середовища, рівнем благоустрою та історико-культурною цінністю, взаєморозміщенням житла, місць прикладання праці, відпочинку тощо, що дає змогу до появи сталої системи ринкових відносин діставати уявлення про можливу рентну цінність земельних ділянок.

Нормативна грошова оцінка земель є показник, затверджений на державному рівні з метою економічного регулювання земельних відносин на сучасному етапі розвитку ринку землі в Україні.

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

Методичною базою визначення вартості земельної ділянки на поточний час є:

- Технічна документація по нормативній грошовій оцінці землі.

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

Відповідно до листа виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Департаменту земельних ресурсів № 057021/1800 від 02.02.2017 року об'єкт оцінки розташований на неогороженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 12539,56 кв.м. (обліковий код 79:336:015), що обліковується за КП кінотеатр «Загреб», дана земельна ділянка не передана у власність чи користування (оренду), документи, що посвідчують право на неї у Департаменті земельних ресурсів не зареєстровано.

Для визначення розміру земельної ділянки, що фактично використовується для обслуговування комплексу нежитлових будівель за адресою: м. Київ, просп. Голосіївський, 116, Оцінювач скористався інформацією з технічного паспорту на громадський (виробничий) будинок (приміщення). Загальна площа земельної ділянки становить 1864,70 кв.м. в тому числі: площа під об'єктом нерухомості (нежитлова будівля літ. "А") 1864,70 кв.м.

Розрахунок вартості земельної ділянки під об'єктом оцінки

Рішення Київської міської ради від 03.07.2014 N 23/23 "Про затвердження технічної документації з нормативною грошовою оцінки земель міста Києва"	Грошова оцінка земель різного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон, грн. за кв.м, Цп	Економіко-планувальна зона № 157	1221,60
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель по 26 березня 2018 року	1		1221,60
Коефіцієнт функціонального використання Кф	Землі громадської забудови	0,7	855,33
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони	1		855,33
Додатковий дохід орендаря за 1м2 у рік	Податок на землю за рік	3%	25,66
	Ринкова ставка орендної плати	6%(мінімум)	
Коефіцієнт капіталізації	Різниця = 3%		
Додатковий дохід орендаря за користування земельною ділянкою під об'єктом нерухомості (нежитлова будівля літ. "А"), грн. без ПДВ	Розрахунок*	К	0,14
	1864,70	розрахунок	341 771,54

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

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

$$Ск = До/Цан,$$

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

В кумулятивний спосіб величина ставки капіталізації чистого доходу визначається за формулою:

$$Ск = Бк + Ір + Лр,$$

де Бк - безризикова процентна ставка (коефіцієнт);

Ір - ризик на вкладення інвестицій (коефіцієнт);

Лр - ризик на ліквідність земельної ділянки (коефіцієнт).

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

Найменування ставки та компенсацій	Значення ставки (компенсації)
Базова безризикова ставка (середня ставка відсотка за валютними депозитами відносно долара США провідних комерційних банків України)	5,00
Безризикова ставка – середня ставка по депозитах для юридичних осіб у найбільш надійних комерційних банків м. Києва -- 5,00%;	
Компенсація відмінностей у ліквідності вкладень (нерухомість на відміну від банківських вкладів не може бути у короткий час обернена в Гроші без суттєвих втрат у вартості).	4,00
Компенсація відмінностей в умовах інвестицій (термін вкладень у Нерухомість є значно більшим, ніж термін банківських депозитів)	5,00
Разом	14,00

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

Загальні положення

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

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

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

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

Вибір об'єктів-аналогів

Аналоги підбирались за такими показниками:

- умови продажу – вільні;
- місце розташування – м. Київ;
- І тип об'єктів – адміністративні будівлі;
- час продажу – жовтень 2017 – березень 2018 р.
- умови розрахунку – грошові кошти.

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

Табл. „Опис об'єктів подібних до оцінюваного”

№ п/п	Назва об'єкту	Місцезнаходження	Площа, м ²	Вартість пропозиції	Фізичний стан приміщень
1	Нежитлове приміщення	м. Київ, Голосіївський р-н, вул. Стельмаха, 10А	4000	2 150 000 USD 56480500 грн. з ПДВ 47067083,33 грн. без ПДВ 11766,77	Отдельно стоящее здание, площадь 4 000 м ² . Расположено на земельном участке 0,23 га, ул. Стельмаха, 10А, ст.м. Голосеевская – 500м. Этажность: 5 этажей + цокольный с окнами. Фасадный вход + 4 дополнительных. Здание 1977г., произведен капитальный ремонт 2005г., с заменой всех коммуникаций (без обустройства фасадов). Материал стен – красный кирпич, перекрытия ж/б. Коммуникации: газ, электричество, вода горячая, холодная, централизованное отопление и канализация. Здание введено в эксплуатацию и сдано в аренду, есть банковский блок с депозитарием, банковским хранилищем, сейфами. Правоустанавливающие документы: - Свидетельство на право собственности на здание. - Государственный акт права собственности на земельный участок. Целевое –коммерческая деятельность. Возможно строительство 20-24 этажного жилого здания с

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

№ п/п	Назва об'єкту	Місцезнаходження	Площа, м2	Вартість пропозиції	Фізичний стан приміщень
					подземным паркингом, торгово – офисными помещениями, бизнес центра, ТРЦ и т.д. Площадь и удачная локация земельного участка, позволяет данное строительство, с соблюдением всех норм и стандартов. Также, возможна реконструкция, достройка верхних этажей, с установкой лифтов, создание автономного отопления. Представитель собственника. Без комиссии.
2	Нежитлове приміщення	м. Київ, Голосіївський р-н, пр. Науки, 33а	134	67 000 USD 1760090 грн. з ПДВ 1466741,67 грн. без ПДВ 10945,83 грн/м2 без ПДВ	Продается офис в Голосеевском районе г.Киев. Отдельно стоящее здание на пр-те Науки, 33а. Удобный подъезд. Парковка. Нежилой фонд, отдельный вход, кабинетная система, общая площадь 134 кв.м., кухня для персонала, санузел, интернет, "тревожка". Невысокая коммуналка, электроэнергия, интернет и "тревожка". Возможна аренда.
3	Нежитлове приміщення	м. Київ, Голосіївський р-н, Деміївка, пр. Голосіївський	260	2516000 грн з ПДВ 2096666,67 грн без ПДВ 8064,10 грн/м2 без ПДВ	Продажа готового ресторанного бизнеса на Голосеевском проспекте. Помещение на первом этаже, фасад. отличная входная группа. Большие витринные окна. Общая площадь 260 кв. м. Входная мощность 70+ кВт. Приточно-вытяжная вентиляция. система кондиционирования. Отопление инвекторное. Шикарный дизайнерский ремонт. Современная дорогостоящая мебель. Новое оборудование. В помещении расположен мангал за стеклом. Просторная летняя терраса зашита и утелена.
4	Нежитлове приміщення	м. Київ, Голосіївський р-н, вул. Теремківська, 21	1300	13900000 грн з ПДВ 11583333,33 грн без ПДВ 8910,26 грн/м2 без ПДВ	Резиденция или представительство, офис с складом или жилье с бизнесом.... Готовая площадка под любой бизнес! Второй дом - 850м2(в глубине участка) 3-этажный с лифтом. Используется как склад, возможно создание производства. На мансардном этаже есть 2ком квартира. Есть масса технических деталей и полезных нюансов: от 3-х видов автономного отопления до грузового лифта между этажами. Возможно полное перепрофилирование под бизнес с офисом и складами-производствами или под развлекательно - гостиничный бизнес Подъезд удобный, Участок 12 сот.
5	Нежитлове приміщення	м. Київ, Голосіївський р-н, пр. Ак. Глушкова	2370	19860000 грн з ПДВ 16550000,00 грн без ПДВ 6983,12 грн/м2 без ПДВ	Продажа гостинично-ресторанного комплекса, в живописном месте, в окружении сосен, берез, расположенный рядом с трассой Киев-Одесса, 22 км. в направлении Одессы, комплексе состоит из: домиков отдыха, банкетных залов, ресторана, открытых летних площадок, собственного озера, оборудованные копошни, домашними животными (мини зоопарк). Центральная канализация, собственная электростанция, отопление газовое, твердотопливные, электро котлы, большая парковка для гостей комплекса
6	Нежитлове приміщення	м. Київ, Голосіївський р-н, вул. Трутенко, 8	6773	400 USD/кв.м. 71170684 грн з ПДВ 59308903,33 грн без ПДВ 8756,67	Земельный участок S = 0,415 Га Документы: Государственный акт на право собственности. Целевое назначение: Эксплуатация и обслуживание существующих административно-складских зданий и вспомогательных сооружений. Комплекс расположен на пересечении 2-х красных

№ п/п	Назва об'єкту	Місцезнаходження	Площа, м ²	Вартість пропозиції	Фізичний стан приміщень
				грн/м ² без ПДВ	Линий: улицы Трутенко и переулка Ахтырского. Непосредственно перед комплексом по ул. Трутенко находится остановка общественного транспорта, расстояние от объекта до метро «Васильковская» составляет 500 метров. Инженерное обеспечение: - электроэнергия – 130 кВт - вода/канализация – центральные автономное газовое отопление
7	Нежилове приміщення	м. Київ, вул. Ізюмська, 5	2140 3,4	188830000 грн з ПДВ 157358333,33 грн без ПДВ 7352,03 грн/м ² без ПДВ	На земельном участке площадью 18 023 м ² размещены следующие объекты - административное 3-х этажное здание, производственные и складские помещения общей площадью 21 403,4 кв.м. Объект обеспечен всеми техническими средствами и установкой средств индивидуального учета потребления коммунальных услуг. Возможность заезда крупногабаритного транспорта.

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

* Курс НБУ станом на дату оцінки 1 дол. = 26,27



1. Поправка на дату оцінки	0,95	0,95
2. Поправка на порівнюваність	0,95	0,95
3. Поправка на стан приміщення	0,95	0,95
4. Поправка на місце розташування	0,95	0,95
5. Поправка на площу	0,95	0,95
6. Поправка на кількість поверхів	0,95	0,95
7. Поправка на кількість кімнат	0,95	0,95
8. Поправка на кількість ванн	0,95	0,95
9. Поправка на кількість туалетів	0,95	0,95
10. Поправка на кількість вікон	0,95	0,95
11. Поправка на кількість дверей	0,95	0,95
12. Поправка на кількість балконів	0,95	0,95
13. Поправка на кількість парковок	0,95	0,95
14. Поправка на кількість місць для паркування	0,95	0,95
15. Поправка на кількість місць для стоянки	0,95	0,95
16. Поправка на кількість місць для зберігання	0,95	0,95
17. Поправка на кількість місць для складу	0,95	0,95
18. Поправка на кількість місць для виробництва	0,95	0,95
19. Поправка на кількість місць для офісу	0,95	0,95
20. Поправка на кількість місць для життєвих потреб	0,95	0,95
21. Поправка на кількість місць для рекреації	0,95	0,95
22. Поправка на кількість місць для спорту	0,95	0,95
23. Поправка на кількість місць для культурних потреб	0,95	0,95
24. Поправка на кількість місць для освіти	0,95	0,95
25. Поправка на кількість місць для здоров'я	0,95	0,95
26. Поправка на кількість місць для безпеки	0,95	0,95
27. Поправка на кількість місць для екології	0,95	0,95
28. Поправка на кількість місць для енергетики	0,95	0,95
29. Поправка на кількість місць для водопостачання	0,95	0,95
30. Поправка на кількість місць для каналізації	0,95	0,95
31. Поправка на кількість місць для газопостачання	0,95	0,95
32. Поправка на кількість місць для теплопостачання	0,95	0,95
33. Поправка на кількість місць для вентиляції	0,95	0,95
34. Поправка на кількість місць для кондиціонування	0,95	0,95
35. Поправка на кількість місць для освітлення	0,95	0,95
36. Поправка на кількість місць для звукоізоляції	0,95	0,95
37. Поправка на кількість місць для шумозахисту	0,95	0,95
38. Поправка на кількість місць для пожежозахисту	0,95	0,95
39. Поправка на кількість місць для протипожежної безпеки	0,95	0,95
40. Поправка на кількість місць для безпеки життєдіяльності	0,95	0,95
41. Поправка на кількість місць для безпеки здоров'я	0,95	0,95
42. Поправка на кількість місць для безпеки екології	0,95	0,95
43. Поправка на кількість місць для безпеки енергетики	0,95	0,95
44. Поправка на кількість місць для безпеки водопостачання	0,95	0,95
45. Поправка на кількість місць для безпеки каналізації	0,95	0,95
46. Поправка на кількість місць для безпеки газопостачання	0,95	0,95
47. Поправка на кількість місць для безпеки теплопостачання	0,95	0,95
48. Поправка на кількість місць для безпеки вентиляції	0,95	0,95
49. Поправка на кількість місць для безпеки кондиціонування	0,95	0,95
50. Поправка на кількість місць для безпеки освітлення	0,95	0,95
51. Поправка на кількість місць для безпеки звукоізоляції	0,95	0,95
52. Поправка на кількість місць для безпеки шумозахисту	0,95	0,95
53. Поправка на кількість місць для безпеки пожежозахисту	0,95	0,95
54. Поправка на кількість місць для безпеки протипожежної безпеки	0,95	0,95
55. Поправка на кількість місць для безпеки життєдіяльності	0,95	0,95
56. Поправка на кількість місць для безпеки здоров'я	0,95	0,95
57. Поправка на кількість місць для безпеки екології	0,95	0,95
58. Поправка на кількість місць для безпеки енергетики	0,95	0,95
59. Поправка на кількість місць для безпеки водопостачання	0,95	0,95
60. Поправка на кількість місць для безпеки каналізації	0,95	0,95
61. Поправка на кількість місць для безпеки газопостачання	0,95	0,95
62. Поправка на кількість місць для безпеки теплопостачання	0,95	0,95
63. Поправка на кількість місць для безпеки вентиляції	0,95	0,95
64. Поправка на кількість місць для безпеки кондиціонування	0,95	0,95
65. Поправка на кількість місць для безпеки освітлення	0,95	0,95
66. Поправка на кількість місць для безпеки звукоізоляції	0,95	0,95
67. Поправка на кількість місць для безпеки шумозахисту	0,95	0,95
68. Поправка на кількість місць для безпеки пожежозахисту	0,95	0,95
69. Поправка на кількість місць для безпеки протипожежної безпеки	0,95	0,95
70. Поправка на кількість місць для безпеки життєдіяльності	0,95	0,95
71. Поправка на кількість місць для безпеки здоров'я	0,95	0,95
72. Поправка на кількість місць для безпеки екології	0,95	0,95
73. Поправка на кількість місць для безпеки енергетики	0,95	0,95
74. Поправка на кількість місць для безпеки водопостачання	0,95	0,95
75. Поправка на кількість місць для безпеки каналізації	0,95	0,95
76. Поправка на кількість місць для безпеки газопостачання	0,95	0,95
77. Поправка на кількість місць для безпеки теплопостачання	0,95	0,95
78. Поправка на кількість місць для безпеки вентиляції	0,95	0,95
79. Поправка на кількість місць для безпеки кондиціонування	0,95	0,95
80. Поправка на кількість місць для безпеки освітлення	0,95	0,95
81. Поправка на кількість місць для безпеки звукоізоляції	0,95	0,95
82. Поправка на кількість місць для безпеки шумозахисту	0,95	0,95
83. Поправка на кількість місць для безпеки пожежозахисту	0,95	0,95
84. Поправка на кількість місць для безпеки протипожежної безпеки	0,95	0,95
85. Поправка на кількість місць для безпеки життєдіяльності	0,95	0,95
86. Поправка на кількість місць для безпеки здоров'я	0,95	0,95
87. Поправка на кількість місць для безпеки екології	0,95	0,95
88. Поправка на кількість місць для безпеки енергетики	0,95	0,95
89. Поправка на кількість місць для безпеки водопостачання	0,95	0,95
90. Поправка на кількість місць для безпеки каналізації	0,95	0,95
91. Поправка на кількість місць для безпеки газопостачання	0,95	0,95
92. Поправка на кількість місць для безпеки теплопостачання	0,95	0,95
93. Поправка на кількість місць для безпеки вентиляції	0,95	0,95
94. Поправка на кількість місць для безпеки кондиціонування	0,95	0,95
95. Поправка на кількість місць для безпеки освітлення	0,95	0,95
96. Поправка на кількість місць для безпеки звукоізоляції	0,95	0,95
97. Поправка на кількість місць для безпеки шумозахисту	0,95	0,95
98. Поправка на кількість місць для безпеки пожежозахисту	0,95	0,95
99. Поправка на кількість місць для безпеки протипожежної безпеки	0,95	0,95
100. Поправка на кількість місць для безпеки життєдіяльності	0,95	0,95

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

Поправка на торговельну знижку – поправка, яка визначає дисконт трансакції, застосована до вартостей пропозиції всіх використаних аналогів, так як порівнювані об'єкти на дату оцінки експонуються на ринку нерухомості. За даним статистичних спостережень, власних переконань та досвіду оцінювач приймає показник цієї поправки на рівні 5% від вартості пропозиції (вартість фактичного переходу права власності є набагато меншою ніж вартість пропозиції.).

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

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

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул. Небесної Сотні (Леніна), 5, тел. (067)2172051

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

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

Табл. „**Розрахунок вартості об'єкту оцінки**”

№ п/п	Показники	Розрахунок	ОП № 1	ОП № 2	ОП № 4	ОП № 6	ОП № 7
1	Вартість 1м.кв. об'єктів порівняння, грн.		11766,77	10945,83	8910,26	8756,67	7352,03
2	Поправка на права власності, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Результати поправки	п.1х(1-п.2)	11766,77	10945,83	8910,26	8756,67	7352,03
4	Поправка на комісійні посередників, в %		0,00	-4,00	-4,00	-4,00	-4,00
5	Результати поправки	п.3х(1-п.4)	11766,77	10508,00	8553,85	8406,40	7057,94
6	Поправка на вартість торгівельної знижки продавця, в %		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
7	Результати поправки	п.5х(1-п.6)	11178,43	9982,60	8126,15	7986,08	6705,05
8	Поправка на умови фінансування, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Результати поправки	п.7х(1-п.8)	11178,43	9982,60	8126,15	7986,08	6705,05
Поправки на							
10	Поправка на розташування в межах міста, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Поправка на локальне місцерозташування, в %		-5,00	0,00	0,00	0,00	-5,00
12	Поправка на фізичний стан, в %		-10,00	-10,00	-10,00	0,00	-10,00
13	Поправка на функціональне використання, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Поправка на площу приміщень, в %		5,00	-26,00	-7,00	10,00	24,00
15	Поправка на наявність комунікацій, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Поправка на наявність прибудинкової території, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Поправка на технічно-планувальні характеристики приміщення, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Поправка на транспортну доступність, в %		0,00	0,00	0,00	-5,00	-5,00
19	Поправка на наявність додаткового обладнання, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Сукупна поправка на ринкову вартість аналогу		-10,23	-33,40	-16,30	4,50	0,72
21	Вартість 1м.кв. скоригована, грн.	п.9х(1-п.20)	10035,44	6648,41	6801,59	8345,45	6753,26
22	Площа об'єкта оцінки, кв.м.				2554,60		
23	Вартість об'єкта скоригована на величину поправок	п.21хп.22	25636528,87	16984032,27	17375343,78	21319295,77	17251868,16
24	Нижня межа вартості	Мін. п.23	16984032				
25	Верхня межа вартості	Макс. п.23	25636529				
26	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом, в %		-15	-39	-24	-5	-8
26.1.	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом по модулю, в %	по модулю	15	39	24	5	8
27	Максимальне значення розбігу між аналогами, в %	макс. п.26.1	39				
28	Мінімальне значення розбігу між аналогами, в %	мін. п.26.1	5				
29	Ранжування аналогів по величині поправки	(п.27-п.26) (п.27-п.28)	0,710	0,000	0,451	1,000	0,900
30	Корегування на середню величину сукупних поправок	п.29 -- ср.зн.п.26	0,891	0,710	0,710	0,710	0,710
31	Накопичена сума рангів	сума пп 30	3,732				
32	Зважування результатів внесення поправок на ранг аналогу, грн.	п.25хп.18	22845625	12061632	12339531	15140427	12251842
33	Накопичена сума вартості в, грн.	сума пп 32	74639056,51				
34	Середньозважена вартість об'єкта оцінки, грн. без ПДВ.	п.33 п.31	20000632,24				

Вартість об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля літ. А, із допуском заокруглення до десяти гривень становить 20 000 630,00 (Двадцять мільйонів шістсот тридцять гривень 00 копійок)

12. ІНТЕРПРИТАЦІЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

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

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

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

Витратний підхід ґрунтується на врахуванні принципів корисності і заміщення. Витратний підхід базується на визначенні суми витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки на дату оцінки подальшим її корегуванням на суму його зносу та знецінення. Стосовно будівель під затратами відтворення розуміють затрати на будівництво, стосовно рухомого майна - або витрати на створення

ними ознами або ціну нового або старого нерухомого чи близько подібного об'єкта. Основними методами витратного підходу є метод відтворення та метод замінити функціональним аналогом.

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

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

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

Висновок: Проведити дослідження і виконати відповідні розрахунки. Оцінювач дійшов висновку, що ринкова вартість оцінюваного об'єкту нерухомості – Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2554,60 кв.м. (03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116), станом на 26 березня 2018 р. складає 24 000 000,00 (Двадцять мільйонів тисяч гривень 00 копійок) без врахування ПДВ.

13. СЕРТИФІКАТ ЯКОСТІ ОЦІНКИ

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

Незалежна оцінка вартості об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2554,60 кв.м. (03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116), виконана суб'єктом оціночної діяльності ПП "Амія" сертифікат № 1069/17 виданий Фондом Державного майна України 08 листопада 2017 року, оцінювачем Коношенко Т.Б. кваліфікаційне свідоцтво №1569, видане Фондом державного майна України та Міжнародним інститутом бізнесу.

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

Здійснено оцінку ґрунтуючись на об'єктивних даних, повсуті знань та переконань оцінювача.

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

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

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

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

Оцінювач
Кваліфікаційне свідоцтво №1569 ФДМ України та МІБ

Коношенко Т.Б.

Приватне підприємство "Амія"
сертифікат №1069/17 від 08 листопада 2017 року Фонду державного майна України
Директор _____ Коношенко Т.Б.

ЗАЯВКА

на проведення незалежної оцінки

м. Київ

26" 03 2018 р.

Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» відповідно до п.5.3 Договору № 111/18/18 на проведення незалежної оцінки майна від «22» лютого 2018 р., укладеного між особою генерального директора Містюка Олега Олександровича, який діє на підставі Статуту, та цього підприємства за замовленням на надання послуг з проведення незалежної оцінки комплексу нежитлових будівель (загальною площею – 2561,5 кв. м.) за адресою: м. Київ, просп. Голосіївський, 116 у Голосіївському районі

(наводиться назва об'єкту, його площа, місце розташування)

- Додатки: Розпорядження КМДА від 30.11.2017 № 1524;
- Розпорядження КМДА від 25.09.2013 № 1667;
- Технічний паспорт;
- Довіреність;
- Робочі матеріали;
- Лист Департаменту земельних ресурсів від 02.02.2017 № 057021-1800;
- Лист Департаменту комунальної власності від 30.01.2017 № 062-09-11-027;
- Лист Департамент культури від 27.02.2017 № 060-1368.

Заявку подає: Київський район - Комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство»

Заявку подає:

Генеральний директор
2018 р.

Від Оцінювача - Приватне підприємство «АЖІО»

Заявку прийняв:

Директор
Колоненко Т.Б.
2018 р.

корр. 11.03.18

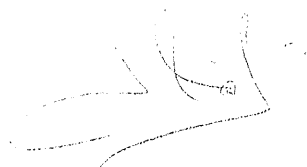
38
03.2018

ДОВІРЕНІСТЬ

Відповідно до ЗУ «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» балансоутримувач будівлі кінотеатру «Загреб», що знаходяться за адресою: 03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116 Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» (код 35531906), в особі директора Хомича Дениса Владиславовича, який діє на підставі Статуту (далі – Статут), цією довіреністю доручає КП «КИЇВСЬКЕ ІНВЕСТИЦІЙНЕ АГЕНТСТВО» (код ЄДРПОУ 35531906) укласти договір на проведення незалежної оцінки зазначеного кінотеатру з метою виконання рішення Київської міської державної адміністрації від 30.11.2017 №1524., та замовлення складання звіту про таку оцінку.

Доручення видане терміном до 16 травня 2018 року.

Директор



Д.В.Хомич

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «КИЇВКІНОФІЛЬМ»
01004, м. Київ, бульв. Тараса Шевченка, 3, тел/факс (044) 279-79 -64
код ЄДРПОУ 35531906

№060/48-128 від 16.03.2018

Комунальне Підприємство
«КИЇВСЬКЕ ІНВЕСТИЦІЙНЕ АГЕНТСТВО»
01004, м. Київ, вул. Терещенківська, 11-А

ДОВІДКА

Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «КИЇВКІНОФІЛЬМ» на виконання п.3.2. розпорядження Київської міської державної адміністрації від 30.11.2017 № 1824 не заперечує щодо реконструкції будівлі кінотеатру «Загреб», за адресою: 03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116, КП «КИЇВСЬКЕ ІНВЕСТИЦІЙНЕ АГЕНТСТВО».

Нежилова будівля (кінотеатр «Загреб») за адресою: 03127, м. Київ, проспект Голосіївський, 116 загальною площею 2561,5 кв.м. не належить до об'єктів культурної спадщини м. Києва.

Директор

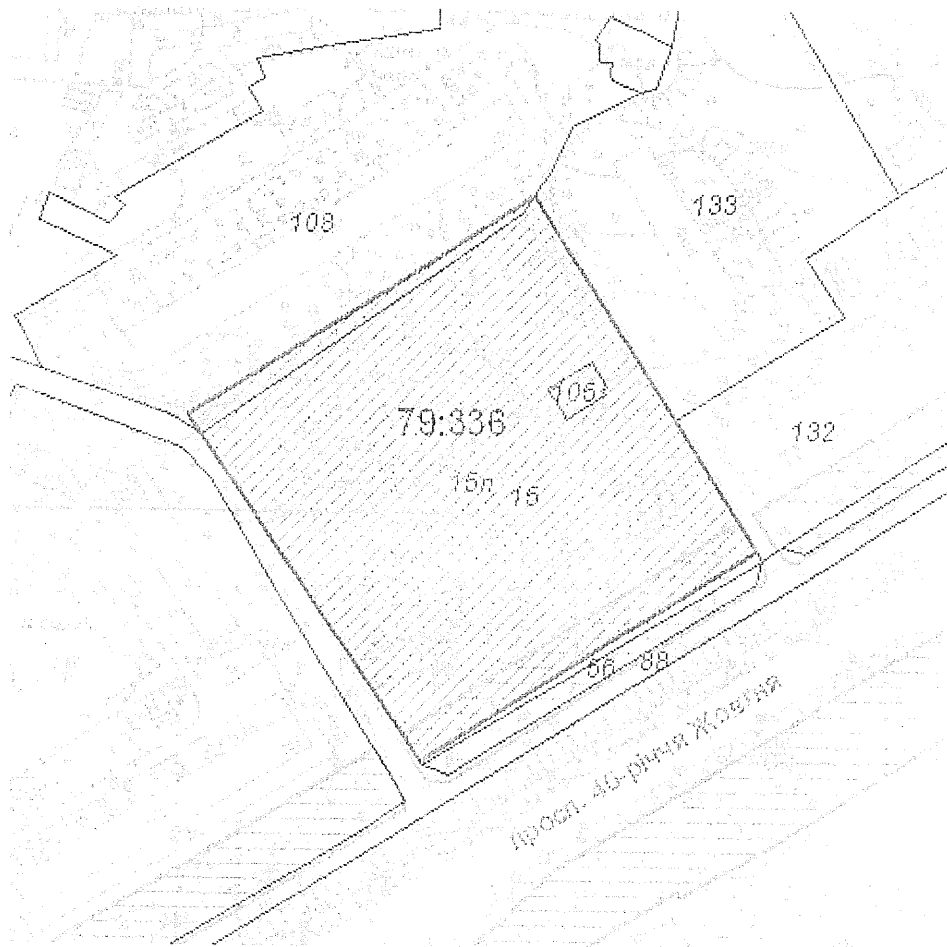


Д.В.Хомич

РОБОЧІ МАТЕРІАЛИ

Витяг з бази даних міського земельного кадастру від 03.08.2015р.

м. Київ, р-н Голосіївський



Масштаб 1:2000

*Черговий план м. Києва ведеться з 1935 року

Замовлення № 13032

РЕЄСТР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**Черговий план.**

Код ділянки	Землекористувачі	Адреса ділянки	Опис ділянки	Вид права	Дата закінч. права
79:336:015	Комунальне підприємство кінотеатр "Загреб"	просп. 40-річчя Жовтня, 116			
79:336:056	Землі не надані у власність чи користування		тротуар		
79:336:088	Землі не надані у власність чи користування		проїзд		
79:336:105	Філія кабельної мережі "Київенерго"	просп. 40-річчя Жовтня, 116	Пд-ТП 5184		
79:336:108	Об'єднання співвласників квартир багатоквартирного будинку "Автобус-1"	просп. 40-річчя Жовтня, 116а			
79:336:132	Акціонерний комерційний інноваційний банк "УкрСиббанк" Голосіївська районна у місті Києві рада Фізична особа Фізична особа	просп. 40-річчя Жовтня, 114			
79:336:133	Товариство з обмеженою відповідальністю фірма "Квартет ЛТД"	просп. 40-річчя Жовтня, 114 корп. 2			

Ділянки, що знаходяться на стадії розробки оформлення прав.

Код ділянки	Землекористувачі	Адреса ділянки	Стадія	Дата закінч. стадії
79:336:015п	Комунальне підприємство кінотеатр "Загреб"	просп. 40-річчя Жовтня, 114-118	Проект: Постійне користування	



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

30.11.2017

№ 1524

Про читання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва об'єкта громадського призначення на проєкт Голодівському, 116 у Голодівському районі

Відповідно до Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189, та рішення постійно діючої конкурентної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22 жовтня 2007 року № 1403 (протокол від 31 березня 2017 року № 96/2017), з метою підвищення ефективності залучення інвесторів:

1. Затвердити перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, до додатка.

2. Визначити комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора та замовником будівництва за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

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

3.1. Спільно з комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єктів на просп. Голосіївському, 116, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та перебувають на балансі комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» на праві господарського відання.

3.2. Спільно з комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» забезпечити проведення в порядку, встановленому законодавством України з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, незалежної оцінки об'єктів на просп. Голосіївському, 116, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та перебувають на балансі комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» на праві господарського відання, та рецензування звіту про таку оцінку.

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

4. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на основі наданих комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» документів (матеріалів) забезпечити підготовку проекту рішення про надання дозволу на знесення об'єктів на просп. Голосіївському, 116, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та перебувають на балансі комунального

підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» на праві господарського відання, за винесення його на розгляд Київської міської ради в установленому порядку.

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

5.1. Оформити право користування земельною ділянкою на проєкт Голосїївському, 116 у Голосїївському районі відповідно до законодавства України.

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

5.3. Погодити в установленому порядку орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження, з Департаментом культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Голосїївською районною в місті Києві державною адміністрацією та комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм».

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

6. Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Голосїївській районній в місті Києві державній адміністрації, комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київкінофільм» за запитами комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» надавати в установленому порядку необхідні висновки, погодження та матеріали для підготовки орієнтовних техніко-економічних показників за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затверджені пунктом 1 цього розпорядження.

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

8. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) під час підготовки умов конкурсу передбачити:

8.1. Вирішення в установленому законодавством України порядку питання розміщення комунального підприємства кінотеатр «Загреб» з врахуванням вимог законодавства України щодо заборони введення закладів культури з приміщень без надання їм іншого рівноцінного приміщення.

8.2. Зобов'язання інвестора безоплатно передати до комунальної власності територіальної громади міста Києва частину об'єкта інвестування площею не меншою ніж існуюча.

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

Голова

В. Кличко

ЗАТВЕРДЖЕНО

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

30.11.2017 № 1524

Перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій

Будівництво об'єкта громадського призначення на просп. Голосіївському,
116 у Голосіївському районі.

Виконавчий обов'язки керівника апарату

Т. Верес



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ М. КИЄВА

01001, м. Київ, вул. Хрещатик, 10, тел. (044) 202-61-51, Служ. номер (044) 15-51

F-mail: gov@city.gov.ua Київ СІРНОУ 1902010

Сл. Сл. 2017 № 062/09/11-1/17

на № 050/30-09 від 24.01.2017

КП «Київське інвестиційне
агентство»

У відповідь на лист КП «Київське інвестиційне агентство» щодо надання інформації про об'єкти нерухомості комунальної власності територіальної громади м. Києва, які розташовані на проєкт. Госпосійському, 116, Департамент комунальної власності м. Києва надає наявну інформацію.

Відповідно до Співної інформаційної системи Департаменту комунальної власності м. Києва на проєкт. Госпосійському, 116 розташовані триповерховий нежитловий будинок загальною площею 2561,50 кв.м, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Києва та знаходиться на балансі КП «Київкінофільм».

Вказаний об'єкт нерухомості не включено до Програми приватизації комунального майна територіальної громади міста Києва, затвердженої рішенням Київської міської ради від 31.03.2011 № 100/5487.

Заступник директора

 Шчеприков Ю.А.



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРИ

бульвар І.Шевченка, 3, м. Київ, 01101, тел. (044) 279 61 09, факс 279 69 61
Код ЄДРПОУ 02731933

№ 050/30-68
На № _____ від _____

КП «Київське інвестиційне агентство»

У Департаменті культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) розглянуто лист КП «Київське інвестиційне агентство» від 24.01.2017 № 050/30-68 про надання пропозицій або обґрунтованих зауважень щодо можливості реалізації інвестиційного проекту: «Будівництво об'єкту громадського призначення на проєкт. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі».

Повідомляємо, що на земельній ділянці на проєкт. Голосіївському, 116 у Голосіївському районі міста Києва розміщена будівля кінотеатру «Загреб», яка належить до об'єктів права комунальної власності територіальної громади міста Києва і перебуває у господарському віданні КП «Київкінофільм».

Відповідно до статті 136 Господарського кодексу України право господарського відання є речовим правом суб'єкта підприємництва, який володіє, користується і розпоряджається майном, закріпленим за ним власником (уповноваженим ним органом).

Враховуючи викладене, надаємо Вам інформацію надану КП «Київкінофільм» щодо можливості реалізації запропонованого Вами інвестиційного проекту на базі майнового комплексу кінотеатру «Загреб» на проєкт. Голосіївському, 116.

Додаток: копія листа КП «Київкінофільм» від 08.02.2017 № 40 на 1 арк.

Директор

Д. Пашова



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

вул. Мрецький, 32-а м. Київ, 01001, тел. (044) 279-55-32, ф. (044) 288-71-57,

КВР "Контактний центр міста Києва" (044) 15-51. Е-мал: info@city.gov.ua Код ЄДРПОУ 2619969

С.В. П. / № 057021- / КД
на № 050/30-70 від 24.01.2017

Комуніальне підприємство
„Київське інвестиційне агентство”
вул. Терещківська, 11-А,
м. Київ, 01030

У Департаменті земельних ресурсів звернення КП «Київське інвестиційне агентство» про надання інформаційної довідки щодо земельної ділянки свідно схематично розглянуто.

Згідно даних міського земельного кадастру земельна ділянка площею 13539,56 кв.м. та вул. просп. 40-річчя Жовтня, 116 (код 79:336:015) обліковується за КП «Інвестстрим "Загреб"» на підставі технічного звіту по встановленню довільних меж землекористувача.

В Департаменті земельних ресурсів зареєстровано документацію із землеустрою (А-3899) щодо відведення земельної ділянки площею 1,29 га комунальному підприємству «Інвестстрим "Загреб"» в постійне користування для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу прибудованих приміщень культурно-побутового призначення міському «Інвестстрим "Загреб"» та жилого будинку на просп. 40-річчя Жовтня, 114-118 (справа А-3899).

За поданням Департаменту земельних ресурсів рішення Київської міської ради стосовно відведення зазначеної земельної ділянки не приймала.

У міському земельному кадастрі відсутня інформація щодо державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та державної реєстрації речових прав на неї в установленому чинним законодавством порядку.

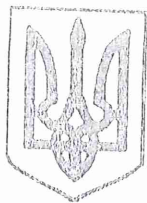
Додатково інформуємо, що статтею 32 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» визначено, що інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі прав, є відкритою, аналітичною та платною, крім випадків, передбачених цим Законом. Для постійних осіб органи державної влади, органи місцевого самоврядування, судів, органи Національної поліції, органи прокуратури, органи Служби безпеки України, Національного агентства з питань запобігання корупції, адвокати, нотаріуси інформація з Державного реєстру прав у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається за сукупним правом на отримання нерухомого майна в електронній формі шляхом безоплатного доступу до Державного реєстру прав за умови ідентифікації відповідної правової особи за допомогою електронного професійного підпису.

Заступник директора Департаменту

С.В. П.

Ю.Кутяковський

С.В. П.



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 25.09.2013 р. N 1667

Київ

Про закріплення об'єктів права комунальної власності
територіальної громади міста Києва

Відповідно до Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", рішення Київської міської ради від 15 грудня 2011 року N 844/7080 "Про впорядкування прийняття до комунальної власності територіальної громади міста Києва житлового фонду, гуртожитків, інженерних мереж та об'єктів соціальної інфраструктури", з метою раціонального використання об'єктів права комунальної власності територіальної громади міста Києва та в межах функцій органу місцевого самоврядування:

1. Закріпити на праві господарського відання за комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київкінофільм" нежитлий будинок за адресою: м. Київ, проспект Гагаріна, 7 загальною площею 2192,65 кв. м, нежитлий будинок за адресою: м. Київ, проспект Маяковського, 31 загальною площею 4505,4 кв. м та нежитлий будинок за адресою: м. Київ, проспект 40-річчя Жовтня, 116 загальною площею 2561,50 кв. м.

2. Комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Кінотеатр "Ленінград", комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Кінотеатр "Флоренція", комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Кінотеатр "Загреб" та комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київкінофільм" здійснити прийом-передачу об'єктів, зазначених у п. 1 розпорядження, в установленому законодавством порядку.

3. Комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київкінофільм" забезпечити належне утримання та функціонування об'єктів, зазначених у п. 1 цього розпорядження.

4. Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) здійснити необхідні організаційно-правові заходи щодо виконання цього розпорядження.

5. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на заступника голови Київської міської державної адміністрації Коржа В. П.