



08/231 = 170/PP
22.12.2020

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

I СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

ПРОЄКТ

№ _____

Про вирішення майнових питань,
пов'язаних з будівництвом офісного центру
з концертним залом та центром хорового
мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у
Шевченківському районі

Відповідно до статті 137 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», рішення Київської міської ради від 27 вересня 2018 року № 1536/5600 «Про затвердження Порядку списання об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва», враховуючи розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27 грудня 2019 року № 2265 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі», з метою покращення інфраструктури району, створення нових робочих місць та наповнити бюджет міста Києва за рахунок коштів, що надходять від інвестиційних договорів, Київська міська рада вирішила:

1. Надати згоду комунальному концертному закладу культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» на знесення нежитлової будівлі на вул. Студентській, 10, загальною площею 585,60 кв.м, яка належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплена на праві оперативного управління за комунальним концертним закладом культури «Академічний камерний хор «Хрещатик», за рахунок коштів інвестора після виконання пунктів 2 і 3 цього рішення.
2. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) забезпечити проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру

з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі.

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

3.1 Вартість об'єкту, зазначеного у пункті 1 цього рішення, відшкодовується інвестором шляхом перерахування коштів до спеціального фонду бюджету міста Києва, як кошти від відчуження майна, що належить Автономній Республіці Крим, та майна, що перебуває в комунальній власності, або в інший спосіб, визначений в умовах інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі.

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

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

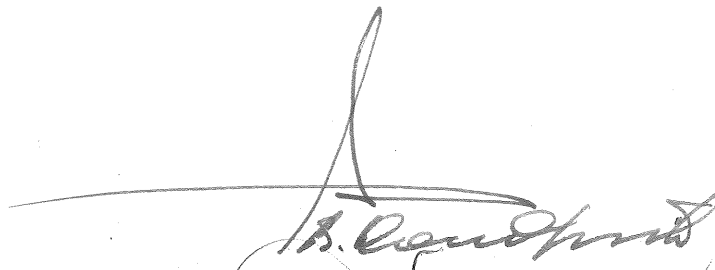
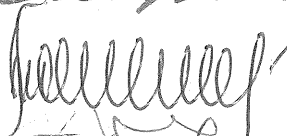




3.4 Інші умови інвестиційного конкурсу із залучення інвестора, спрямовані на отримання вигоди та задоволення інтересів територіальної громади міста Києва, визначаються відповідно до порядку проведення інвестиційних конкурсів в місті Києві, затвердженого рішенням Київської міської ради.

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


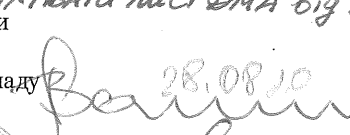





Київський міський голова


Віталій КЛИЧКО

Подання:

Заступник голови		Петро ПАНТЕЛІЄВ
Заступник голови		Валентин МОНДРІВСЬКИЙ
Директор Департаменту економіки та інвестицій		Наталія МЕЛЬНИК
Начальник управління правового забезпечення		Костянтин ВАРЕС
Директор Департаменту комунальної власності м. Києва		30/08/2020 Андрій ГУДЗЬ
Начальник юридичного управління		Всеволод КОМАРНИЦЬКИЙ
Директор Департаменту культури		Діна ПОПОВА
Завідувач сектору правового забезпечення	13.08. 	Наталія МЕДВЕДЧУК

Погоджено:

Директор Департаменту земельних ресурсів		Петро ОЛЕНИЧ
Директор Департаменту містобудування та архітектури	ВРАХУВАТИ ЛИСТ ОМА від 28.09.2020 № 055-10494 	Олександр СВИСТУНОВ
Генеральний директор комунального концертного закладу культури «Академічний камерний хор «Хрещатик»	28.08.20 	Андрій ВОІНОВ
Виконувач обов'язків генерального директора КП «Київське інвестиційне агентство»	28.09.20 	Юлія ТУР
Виконувач обов'язків начальника юридичного управління		Ольга ЯКОВЛЄВА
Керівник апарату		Дмитро ЗАГУМЕННИЙ
Постійна комісія Київської міської ради з питань власності		
Голова		Михайло ПРИСЯЖНЮК
Секретар		Сергій АРТЕМЕНКО
Постійна комісія Київської міської ради з питань культури, туризму та суспільних комунікацій		
Голова		Вікторія МУХА
Секретар		Володимир АНДРУСИШИН
Постійна комісія Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку		
Голова		Андрій ВІТРЕНКО
Секретар		Владислав АНДРОНОВ
Начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради		Ганна ГАРШИНА
Голова Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації		Олег ГАРЯГА

 (підпис)
13)

 (підпис)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради «Про вирішення майнових питань, пов'язаних з будівництвом офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському 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, (протоколи від 12 жовтня 2018 року № 111/2018 та від 15 лютого 2019 року № 115/2019) проект «Будівництво офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському 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 27 грудня 2019 року № 2265 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі» яким:

комунальний концертний заклад культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» визначено замовником реалізації проекту;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» доручено вжити всіх необхідних заходів, пов'язаних з виконанням функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» спільно з комунальним концертним закладом культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єктів на вул. Студентська, 10, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та перебувають на балансі комунального концертного закладу культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» на праві оперативного управління;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» спільно з комунальним концертним закладом культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» забезпечити проведення в порядку, установленому законодавством України з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, незалежної оцінки об'єктів на вул. Студентська, 10, які

належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та перебувають на балансі комунального концертного закладу культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» на праві оперативного управління, 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 вул. Студентській, 10, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та перебувають на балансі комунального концертного закладу культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» на праві оперативного управління.

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27 грудня 2019 року № 2265 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі» суб'єкт оціночної діяльності, приватне підприємство «Саната», що діє на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності від 28 серпня 2017 року № 833/17, виданого Фондом державного майна України, та згідно з договором від 12 березня 2020 року № 09 з комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» виконало оцінку ринкової вартості об'єкта нерухомості – нежитлової будівлі загальною площею 585,60 кв.м., що знаходиться на вул. Студентська, 10 у Шевченківському районі. Оцінювана нежитлова будівля розташована на земельній ділянці площею 0,0756 га, яка знаходиться на праві постійного користування у комунального концертного закладу культури «Академічний камерний хор «Хрещатик». Відповідно до зазначеної оцінки загальний фізичний знос приміщень складає 77%, будівля знаходиться у ветхому стані, дерев'яні перекриття пошкоджені, проріхи у даху, підлога має значний перекося, пошкоджені інженерні мережі.

Ринкова вартість нежитлової будівлі вул. Студентська, 10 у Шевченківському районі становить без ПДВ – 2 653 222,00 грн.

Наказом Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29 серпня 2019 року № 392 будівлю площею 585,60 кв.м. вул. Студентська, 10 у Шевченківському районі закріплено на праві оперативного управління за комунальним концертним закладом культури «Академічний камерний хор «Хрещатик».

Зазначена будівля на дату оцінки (01 квітня 2020 року) не використовується за призначенням оскільки знаходиться у ветхому стані.

Прийняття рішення Київської міської ради «Про вирішення майнових питань, пов'язаних з будівництвом офісного центру з концертним залом та

центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі» спрямоване на проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі. В свою чергу реалізація інвестиційного проєкту спрямована на покращення інфраструктури району, створення нових робочих місць, залучення нових інвестицій в економіку міста Києва та наповнення міського бюджету.

2. Цілі і завдання прийняття рішення

Цілями і завданнями прийняття рішення є залучення інвестиційних ресурсів для реалізації проєкту, що дозволить покращити інфраструктуру району, створити нові робочі місця, а також наповнити бюджет міста Києва за рахунок коштів, що надходять від інвестиційних договорів.

3. Правове обґрунтування

Проєкт 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 27 грудня 2019 року № 2265 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі».

4. Загальна характеристика та основні положення проєкту рішення

Проєкт рішення передбачає:

- надання згоди комунальному концертному закладу культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» на знесення нежитлової будівлі на вул. Студентській, 10, загальною площею 585,60 кв.м, яка належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплена на праві оперативного управління за комунальним концертним закладом культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» (наказ Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29 серпня 2019 року № 392 «Про закріплення за комунальним концертним закладом культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» нежитлової будівлі на вул. Студентській, 10»);

- доручення Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести інвестиційний конкурс із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі;

- відшкодування вартості об'єкта, зазначеного у пункті 1 цього рішення, інвестором шляхом перерахування коштів до спеціального фонду бюджету міста Києва, як кошти від відчуження майна, що належить Автономній Республіці Крим, та майна, що перебуває в комунальній власності, або в інший спосіб, визначений в умовах інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі;

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

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

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

5. Фінансово-економічне обґрунтування

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

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

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

Реалізація проекту спрямована на залучення інвестиційних ресурсів для реалізації проекту, що дозволить покращити інфраструктуру району, створити нові робочі місця, а також наповнити бюджет міста Києва за рахунок коштів, що надходять від інвестиційних договорів

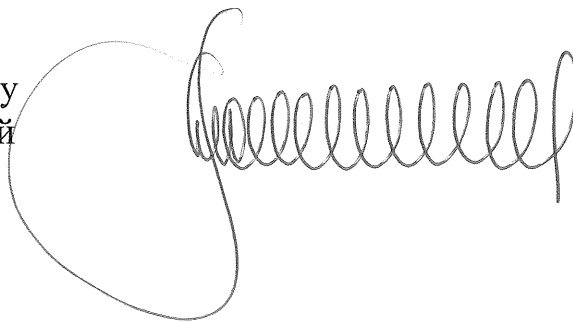
7. Суб'єкти подання проекту рішення

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'N' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

Наталія МЕЛЬНИК

Звіт про оцінку майна

Об'єкт оцінки: нежитлова будівля загальною площею 585,60 кв.м,
розташована за адресою: м. Київ, вул. Студентська, 10

Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство»

Дата оцінки: 01 квітня 2020 року

Київ - 2020

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

ВИСНОВОК про вартість майна

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

нежитлової будівлі загальною площею 585,60 кв.м, що знаходиться за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Студентська, 10, з метою визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.

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

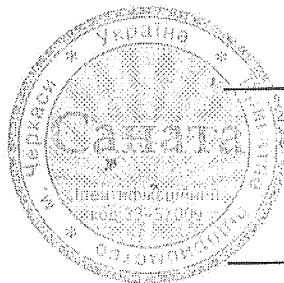
Ринкова вартість нежитлової будівлі загальною площею 585,60 кв.м станом на 01.04.2020р. становить, без вартості права користування земельною ділянкою:

2 653 222,00 (два мільйони шістсот п'ятдесят три тисячі двісті двадцять дві грн. 00 коп.). без ПДВ.

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

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

Оцінювач



Н.Ю. Садовська Н.Ю. Садовська

Директор
ПП «Саната»

Н.Ю. Садовська Н.Ю. Садовська

ЗМІСТ

1. Вступ	4
1.1 Завдання оцінки	4
1.2 База оцінки	5
1.3 Підходи до оцінки	6
2. Загальні положення	6
2.1. Загальні відомості	8
2.2. Вихідні дані	8
2.3. Перелік обмежень та припущень, у межах яких проводилася оцінка	8
2.4. Основні поняття і визначення	10
3. Загальна характеристика об'єкта оцінки та його місцезнаходження	10
3.1. Ідентифікація об'єкта оцінки	10
3.2. Опис місцезнаходження об'єкта оцінки	11
3.3. Характеристика об'єкта оцінки та його основних конструктивних елементів	13
3.4. Аналіз найбільш ефективного використання	13
3.5. Аналіз ринку нерухомості	15
4. Методологія оцінки	15
4.1. Витратний підхід	18
4.2. Порівняльний підхід	19
4.3. Дохідний підхід	20
4.4. Обґрунтування вибору підходів і методів	21
5. Визначення вартості об'єкта оцінки	21
5.1. Визначення вартості об'єкта оцінки витратним підходом	22
5.2. Визначення права користування земельною ділянкою	27
6. Узгодження результатів оцінки	28
Додатки	28
Додаток 1. Розпорядження Київської міської ради від 27.12.2019 № 2265	
Додаток 2. Наказ Департаменту комунальної власності міста Києва від 29.01.2019 № 392	
Додаток 3. Акт приймання-передачі основних засобів	
Додаток 4. Державні акти на право постійного користування на землю	
Додаток 5. Витяг з бази даних міського земельного кадастру	
Додаток 6. Технічний паспорт будівлі	
Додаток 7. Фото об'єкта оцінки	
Додаток 8. Аналоги продажу подібних земельних ділянок	
Додаток 9. Лист Мінрегіону	
Додаток 10. Офіційний курс валют	
Додаток 11. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності та кваліфікаційне документи оцінювача	

1. Вступ

1.1. Завдання оцінки

Незалежна оцінка проводиться відповідно до розпорядження Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.12.2019р. № 2265 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі» (додаток 1). Згідно з п.4.2 цього рішення, доручено забезпечити проведення Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» спільно з комунальним концертним закладом культури «Академічний камерний хор «Хрещатик», незалежної оцінки об'єктів на вул. Студентській, 10, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва.

Обстеження технічного стану несучих та огорожувальних конструкцій будівлі спеціалізованими організаціями на дату оцінки не проводилося. Якісні та кількісні показники експлуатаційної придатності конструктивної системи, частин конструкцій, систем технічного обладнання шляхом візуального огляду (фундаментів, стін, перегородок, перекриття, елементів покриття, вікна, двері) визнані незадовільними, зокрема значний перепад у рівні підлоги є небезпечним, тому будівля тривалий час не експлуатується..

Відповідно до технічного паспорту нежитлової двоповерхової будівлі (додаток 3), в будівлі відсутні водопровід, каналізація, газопровід.

Об'єкт оцінки складається з нежитлової двоповерхової будівлі, тамбура та двох прибудов.

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

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

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

вартість ліквідації - вартість, яку очікується отримати за об'єкт оцінки, що вчерпав корисність відповідно до своїх первісних функцій;

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

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

1.2. База оцінки

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

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

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

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

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Для визначення неринкових видів вартості як бази оцінки використовується інформація про подібне майно в частині, в якій вона відповідає вимогам, що висуваються для певного неринкового виду вартості. Неринкові види вартості переважно визначаються на основі інформації щодо угод, які уклалися з умовами та обмеженнями, подібними до мети, з якою проводиться оцінка.

1.3. Підходи до оцінки

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

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

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

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

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

Об'єкт оцінки складається з поліпшень земельної ділянки у вигляді чотирьох будівель та прав на земельну ділянку площею, що дорівнює сумі площ забудови зазначених будівель.

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

Об'єкт оцінки складається з двоповерхової цегляної будівлі, тамбуру та двох прибудов. Будівля знаходиться у ветхому стані, тривалий час не експлуатується.

Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт оцінки, закріплена на праві постійного користування за закладом культури «Камерний хор «Хрещатик».

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

2. Загальні положення

2.1. Загальні відомості

Суб'єкт оціночної діяльності:

Приватне підприємство «Саната», що діє на підставі сертифіката суб'єкта оціночної діяльності від 28.08.2017р. № 833/17, що виданий Фондом державного майна України.

Кваліфікація оцінювача:

Садовська Н.Ю., кваліфікаційне свідоцтво МФ № 122 від 12.04.2003р. видане Фондом державного майна України та Міжнародним інститутом бізнесу на право виконання робіт з незалежної оцінки об'єктів в матеріальній формі. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 11013 - ПК від 19.01.2007 видане ФДМУ та УКШ. Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 5139 від 17.09.2013р.

Об'єкт незалежної оцінки:

Нежитлова будівля загальною площею 568,90 кв.м, що знаходяться за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Студентська, 10. Об'єкт оцінки складається з двоповерхової цегляної будівлі тамбуру та двох прибудов.

Правовий статус об'єкта оцінки:

Комунальна власність.

Балансоутримувач:

Комунальний концертний заклад культури «Академічний камерний хор «Хрещатик».

Дата оцінки:

01 квітня 2020 р.

Замовник :

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

Мета проведення оцінки:

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

Підстава для проведення оцінки:

Договір від 12.03.2020р. № 9 з Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської з Комунальним підприємством «Київське інвестиційне агентство».

Дата завершення складання звіту:

15.04.2029р.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Заява оцінювача

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

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

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

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

Оцінювач

(свідцтво про реєстрацію в
Державному реєстрі оцінювачів
№ 5139 від 19.01.2007р., видане ФДМУ)

Н.Ю. Садовська

Законодавча база:

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

Нормативна і методична база:

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

Використана література:

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

Звіт про оцінку нежитлової будівлі загальною площею 585,60 кв.м,
розташованої за адресою: м. Київ, вул. Студентська, 10

2.2. Вихідні дані:

Розпорядження Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.12.2019 № 2265 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі».

Технічний паспорт на нежитлову будівлю по вул. Студентська № 10, м. Київ;

Державний акт на право постійного користування землею І-КВ № 005010;

Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 16.08.2001 № 1724 «Про подальше використання будинку № 10 по вул. Студентській»;

Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 26.11.2001 № 2520 «Про внесення змін до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 16.08.2001 № 1724 «Про використання будинку № 10 по вул. Студентській»;

Акт № 117 від 04.12.2001 приймання-передачі основних засобів;

Наказ Департаменту комунальної власності м. Києва від 29.01.2019 «Про закріплення за комунальним концертним закладом культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» нежилої будівлі на вул. Студентській, 10».

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

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

Суб'єкт оціночної діяльності:

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

Звіт про незалежну оцінку використовується для зазначеної мети.

2.4. Основні поняття і визначення

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

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

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

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

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

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

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

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

знос (знецінення) - втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній).

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

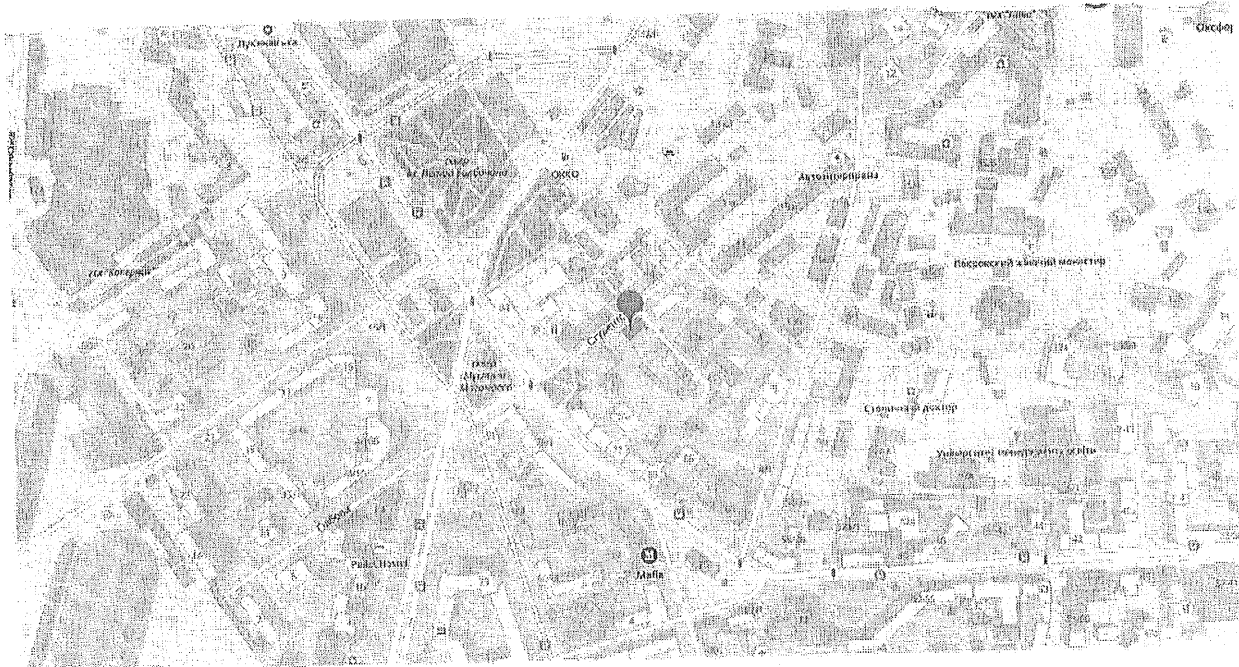
3. Загальна характеристика об'єкта оцінки та його місцезнаходження

3.1. Ідентифікація об'єкта оцінки

Об'єктом оцінки є двоповерхова нежитлова будівля, цегляна, з тамбуром та двома прибудовами. загальною площею 585,60 кв.м, що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Студентська, 10, і є комунальною власністю.

Оцінювана нежитлова будівля розташована на земельній ділянці площею 0,0756 га.

3.2. Опис місцезнаходження об'єкта оцінки



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

Район зберігає чимало пам'ятних місць з доленосної історії державотворення України, тут знаходяться будинки, пов'язані з життєдіяльністю Апостолів Незалежності — Михайла Грушевського, Симона Петлюри, Володимира Винниченка, Георгія Нарбута, братів Кричевських, Патріарха Володимира Романюка, Алли Горської тощо.

До складу району входять території:

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

Студентська вулиця — вулиця в Шевченківському районі міста Києва, місцевість Лук'янівка. Пролягає від вулиці Січових Стрільців до вулиці Василя Дончука. На деяких сучасних мапах продовжена до Глибочицької вулиці.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Загальні відомості

Протяжність	180 м
Координати початку	Координати: 50°27'28" пн. ш. 30°29'14" сх. д.
Координати кінця	50°27'32" пн. ш. 30°29'22" сх. д.
<u>Поштові індекси</u>	04050

Транспорт

Найближчі станції метро	«Лук'янівська» - 900м
Автобуси	А 119 (по Глибочицькій вулиці)
Трамваї	Т 14, 18 (по Глибочицькій вулиці)
Тролейбуси	Тр 6, 16, 18, 19, 19Д, 33 (по вулиці Січових Стрільців)
Рух	двосторонній
Покриття	асфальт

Рельєф ділянки, на якій розташована оцінювана будівля – рівний, інженерно-геологічний стан добрий. Вона прилягає до вулиць з твердим (асфальтовим) покриттям.

По відношенню до головних архітектурно-планувальних, формуючих елементів населеного пункту, об'єкт розташований на відстані:

- до центру м. Києва – 3,2 км;
- до центрального автовокзалу – 8,6 км;
- до центрального залізничного вокзалу – 3,6 км;
- до аеропорту «Київ» (Жуляни) – 7,7 км;
- до річкового вокзалу – 3,7 км.

В безпосередній близькості до земельної ділянки розташовані поліклініка, житлові будинки, індивідуальні гаражі, мистецька галерея.

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

Об'єкт оцінки складається з нежитлової будівлі двоповерхової, загальною площею 585,6 кв.м з тамбуром та двома прибудовами.

Характеристика конструктивних елементів будівлі:

Фундамент – цегла;

Стіни – цегла;

Покрівля – залізо, в прибудові а3 - шифер;

Перекрыття – дерев'яні, в прибудові а2 – з/б;

Підлоги – дощата, в тамбурі – плитка, в прибудові а2 – бетон, в прибудові а3-плитка та дощата;

Сходи-дерев'яні;

Інженерне обладнання – відсутнє. В будівлі та прибудові а3 централізоване опалення.

Група капітальності IV, прибудови а2 – II.

Будівля не експлуатується тривалий час.

Визначення середньозваженого фізичного зносу.

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Питома вага конструктивних елементів будівлі прийнята за Збірником № 4 Укрупнених показників відновної вартості житлових, громадських, комунальних будівель та будівель побутового обслуговування-Розділ II Адміністративні будівлі для переоцінки основних засобів, таблиця 50 Адміністративні будівлі цегляні двоповерхові (додаток 4).

Характеристика стану конструктивних елементів будівлі

Таблиця 3.1

Конструктивні елементи	Ознаки фізичного зносу конструктивних елементів та посилання на пункт СОУ ЖКГ
Фундаменти	Перекося, випинання цоколя, тріщини в цоколі, тріщини, відколи та випадання цеглин (табл. 6.1.2)
Стіни	Випадання цеглин з кладки, нерівномірне осідання, ураження деревини гнилизною, масові прогресуючі наскрізні тріщини, послаблення і часткове руйнування кладки, помітне викривлення стін (табл. 6.2.5)
Перекриття	Діагональні поздовжні та поперечні тріщини в перекритті, помітний прогин, наявність тимчасового кріплення, оголення деревини балок; пошкодження гнилизною і жучком (табл.6.5.2) Збільшення тріщин і прогинів у часі (табл. 6.5.6)
Покрівля	Просвіти, протікання (табл.6.9.4), окремі пробоїни (табл. 6.9.3)
Підлога	Масове руйнування покриття і основи (табл. 6.10.1), масове протікання в санвузлах через міжповерхове перекриття (табл. 6.10.2), враження дошок гнилизною і жучком, прогини, просідання, руйнування підлоги (табл. 6.10.4)
Отвори	Віконні рами, коробка і підвіконна дошка повністю уражені гнилизною і жучком, стулки не відкриваються або випадають (табл. 6.11.1), осідання Повне розхитування дверних полотен і коробок (колод) (табл. 6.11.3)
Оздоблювальні роботи	Шар фарби забруднився (табл. 6.12.3), обриви шпалер у кутках (табл.6.12.4), відпадання окремих плиток
Сходи	Тріщини та відколи (табл. 6.6.1)

Розрахунок фізичного зносу конструкцій об'єкта оцінки

Таблиця 3.2

№ п/п	Елемент	Питома вага, %	Фізичний знос, %	Середньозважений знос, %
1	Фундаменти	9	80	7,2
2	Стіни	18	70	12,6
3	Перегородки	3	80	2,4
4	Перекриття	10	80	8,0
4	Покрівля	4	80	3,2
5	Підлога	8	80	6,4
6	Отвори	10	80	8,0
7	Сходи	9	80	7,2
8	Оздоблювальні роботи	8	80	6,4
9	Внутрішні сантехнічні та електротехнічні роботи	9,3	80	7,44
10	Інші	11,7	70	8,19
	Всього	100		77,03
	Коефіцієнт, що враховує фізичний знос (Кп)		0,23	

3.4. Аналіз найбільш ефективного використання

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

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

Аналіз найбільш ефективного використання здійснюється з урахуванням наступних критеріїв:

Законодавча дозволеність. Об'єктом оцінки є нежитлова будівля за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Студентська, 10.

Згідно з розпорядженням Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.12.2019 р. за № 2265 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській 8, 10 у Шевченківському районі», передбачене проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва, проведення незалежної оцінки зазначеного об'єкта, розробку техніко-економічних показників об'єкту інвестування, підготувати проект рішення про надання дозволу на знесення об'єкта, який належить до комунальної власності.

Земельна ділянка, на якій розміщений об'єкт оцінки, знаходиться на праві постійного користування у Комунальному концертному закладі культури «Камерний хор «Хрещатик». На дату оцінки будівля не використовується за призначенням оскільки знаходиться у ветхому стані.

Технічна можливість. За візуальним оглядом оцінювача, будівлі об'єкта оцінки знаходяться у ветхому стані, дерев'яні перекриття пошкоджені, проріхи у даху, підлога має значний перекося, пошкоджені інженерні мережі.

Експертиза щодо можливості безпечного перебування в даній будівлі не проводилася.

Економічна доцільність. Об'єкт оцінки розташований у серединній зоні міста, в безпосередній близькості від громадських центрів, багатоповерхової житлової забудова, транспортних засобів. Пішохідна інтенсивність невисока. Використання будівлі можливе після реконструкції або повного заміщення будівлі.

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

3.5. Аналіз ринку нерухомості

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

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

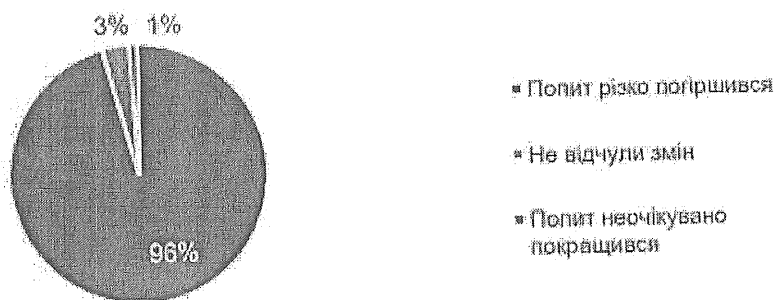
Глобальних змін не відбулося, проте є тенденції, які спостерігалися під час початку кризи в 2008 році. Так, наприклад, в зв'язку з тим, що більшість людей знаходиться на карантині і

*Звіт про оцінку нежитлової будівлі загальною площею 585,60 кв.м,
розташованої за адресою: м. Київ, вул. Студентська, 10*

призупинили професійну діяльність, вони ініціюють зниження орендних ставок. Також збільшиться відсоток людей, які можуть з'їхати з орендованих квартир і, відповідно, пропозиція на ринку може збільшитися.

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

Вплив коронавірусу на бізнес, починаючи з 13 березня 2020 року



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

У довгостроковій перспективі складська нерухомість, ймовірно, буде демонструвати позитивну динаміку. Цьому можуть сприяти більш безпечні ланцюги поставок і потреба в збільшенні продовольчих запасів, зростання сектора e-commerce, оскільки люди купують більше в форматі онлайн і подальше збільшення попиту на формат last mile storage і холодні склади, де пропозиція залишається обмеженою.

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

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

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

4. Методологія оцінки

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

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

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

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

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

Розглянемо вище перелічені методичні підходи незалежної оцінки.

4.1. Витратний підхід

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

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

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

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

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

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

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

Загальна послідовність оціночних процедур під час проведення незалежної оцінки:

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

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

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

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

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

- за наявності в конструктивному елементі всіх ознак фізичного зносу приймаються його максимальні значення;
- за наявності в конструктивному елементі тільки однієї ознаки фізичного зносу приймаються його мінімальні значення;
- за наявності декількох ознак фізичного зносу конструктивного елемента його величина визначається шляхом інтерполяції ознак залежно від характеру виявлених руйнувань.

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

$$Зфзе = \frac{\sum_{i=1}^n (Зфі \times Рі)}{Ре}, \quad (1)$$

- де:
- Зфз - величина фізичного зносу елемента будівлі, %;
 - Зфі - величина фізичного зносу окремої ділянки (частини) елемента, %;
 - Рі - розмір (питома вага, вартість) цієї ділянки (частини) елемента, м, кв. м, куб. м, %;
 - Ре - розмір (вартість усього елемента), м, кв. м, грн., %;
 - n - кількість ділянок (частин), на які поділено елемент.

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

Величина фізичного зносу будівлі в цілому (Зфз) визначається за формулою:

$$Зфз = \frac{\sum_{i=1}^n (Зфе \times еі)}{100}, \quad (2)$$

- де:
- Зфе - фізичний знос окремого елемента будівлі, %;
 - еі - питома вага елементів у відновній вартості будівлі, %;
 - n - кількість окремих елементів у будівлі.

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

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

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

$$Кфп = 1 - Зфз / 100, \quad (3)$$

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

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

Приблизна шкала оцінки зносу елементів будинку

Таблиця 4.1.

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

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

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

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

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

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

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

Метод строку життя базується на розрахунку відношення:

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

З – сукупний знос;

ФВ – фактичний вік земельних поліпшень;

ЗСЕЖ – залишковий строк економічного життя.

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

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі

нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв, тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та економічно доцільне.

Оцінка права користування земельною ділянкою

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

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

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

4.2. Порівняльний підхід

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність процедур:

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

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

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

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

узгодження отриманих результатів розрахунку.

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

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

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

умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладання таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для ринкової вартості;

продаж подібного майна відбувся з дотриманням типових умов оплати;

умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, що відбулися, можуть бути враховані.

Підхід має наступні особливості:

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Процедура застосування порівняльного підходу передбачає наступну послідовність оціночних процедур:

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

Узгодження отриманих величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється:

за величинами вартостей об'єктів порівняння, що найчастіше зустрічаються;

на основі визначення середньозваженої вартості;

за вартістю об'єкта порівняння, яка зазнала найменших коригувань;

на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропонування) та характеристики яких найбільш достовірна.

Основними елементами порівняння нерухомого майна є:

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

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

Коригування проводиться в процентному або грошовому відношенні.

4.3. Дохідний підхід

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

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

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

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

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

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

де: D – чистий операційний дохід;

R – ставка капіталізації

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

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

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

4.4. Обґрунтування вибору підходів і методів

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

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

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

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

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

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

Процедура оцінки здійснювалася в такі етапи:

Підготовчий етап:

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

Визначення бази оцінки;

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

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

Узгодження результатів оцінки;

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

5. Визначення вартості об'єкта оцінки

5.1. Визначення вартості об'єкта оцінки витратним підходом

Розрахунок вартості будівель в рамках витратного підходу здійснюється за допомогою наступних методів: по вартості одиничного показника; по вартості об'єкта аналогічного функціонального призначення; розбивкою на компоненти; за допомогою одиничних розцінок.

Найбільш поширений метод визначення вартості по вартості одиничного показника передбачає визначення ринкової вартості за формулою:

$$Вв = Вов \times Кп, \text{ де}$$

Вов – вартість об'єкта оцінки в цінах 1969 року;

Кп – інтегральний індекс збільшення вартості будівництва з 1969 року до дати оцінки.

$$Кп = Кп1 \times К_{\text{інд}} \times К_{\text{інф}}, \text{ де}$$

Кп1 – коефіцієнт подорожчання, що враховує збільшення рівня цін з 1969 по 1984 роки;

Кінд – ринковий коефіцієнт подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт на території України;

Кінф – коефіцієнт інфляції (використовується у випадку, коли дата оцінки не співпадає з датою, на яку опублікований ринковий коефіцієнт подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт на території України).

Метод по вартості одиничного показника, передбачає вибір будівельного аналога за допомогою Збірників укрупнених показників відновної вартості. Базова вартість одиничного показника в цих Збірниках наведена в цінах 1969 року. Коефіцієнти подорожчання за період з 1969 по 1984 рік, розраховується множенням галузевого коефіцієнта на територіальний коефіцієнт, які наведені у Постанові Держбуду СРСР від 11.05.1983 № 94.

Метод оцінки за вартістю об'єкта аналогічного призначення наведений у монографії «Оценка имущества и имущественных прав в Украине»/Лебедь Н.П., Мендрул А.Г.; Ларцев В.С., Скрынько С.Л., Жиленко Н.В., Драпиковский А.И., Иванова И.Б./под редакцией Н.П. Лебедь/Изд.второе, перер. и доп.-К.: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2003, стор. 169. Цей метод є подібним до метода оцінки вартості за одиничним показником, крім того, що об'єкт оцінки порівнюється з об'єктом аналогічного функціонального призначення

Для визначення вартості двоповерхової нежитлової будівлі витратним підходом застосована вартість одиничного показника (1 кв. м) згідно з листом Мінрегіону від 17.10.2018 № 7/15.3/10900-18 «Про індекси зміни вартості станом на 1 жовтня 2018р.». В таблиці 5 зазначеного листа наведена опосередкована вартість будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України станом на 1 жовтня 2018р.. Зокрема, вартість спорудження 1 кв.м адміністративної будівлі становить 21 687,00 грн. з ПДВ. Показники розраховують виходячи зі структури безпосередніх витрат з будівництва об'єктів, скоригованих відповідно до змін рівня цін на трудові і матеріально-технічні ресурси. Їх застосовують при прогнозуванні обсягів державних інвестицій, що спрямовуються на будівництво, реконструкцію об'єктів, що потребують державної підтримки. Територіальний коефіцієнт при цьому не враховується, індекс інфляції до дати оцінки становить 1,09.

Таблиця 5.1.

Воп = 21 687,00	Опосередкована вартість 1 кв.м стеном на 01.10.2018;
К_{ін} = 1,09	Індекс інфляції за жовтень 2018р. – березень 2020р.

$$Воп1 = 21\,687 \times 1,09 = 23\,638,83 \text{ грн. з ПДВ}$$

Загальна площа будівлі з прибудовами згідно з даними техпаспорту дорівнює:

$$S = 585,6 \text{ кв.м}$$

Вартість заміщення будівлі без урахування вартості прав використання земельної ділянки:

$$Вв = 23\,638,83 \times 585,6 = 13\,842\,898,85 \text{ грн.з ПДВ}$$

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

Визначення всіх видів зносу

За результатами візуального огляду будівлі об'єкта оцінки, виявлено, що вона знаходиться у ветхому стані - стан несучих конструктивних елементів аварійний, а не несучих - дуже ветхий. Обмежене виконання елементами будинку своїх функцій, зокрема рівень підлоги має значний перепад. Розрахунок фізичного зносу окремих конструктивних елементів наведений у розділі Значення коефіцієнта придатності, що враховує фізичний знос об'єкта становить - 0,23.

Визначення функціонального зносу.

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

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

За наведеними оціночними процедурами ознак функціонального зносу не встановлено.

Визначення економічного (зовнішнього) зносу.

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

Визначення економічного зносу здійснюється шляхом:

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

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

5.2. Визначення права користування земельною ділянкою

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

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

$$Ц_{пк} = \sum_{i=1}^I \frac{Дд_i}{(1 + С_k)^i},$$

де:

$Ц_{пк}$ - вартість права оренди земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації (у гривнях);

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

$С_k$ - ставка капіталізації для землі;

Звіт про оцінку нежитлової будівлі загальною площею 585,60 кв.м,
розташованої за адресою: м. Київ, вул. Студентська, 10

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

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

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

$$\text{ЧОДз} = \text{Цз} \times \text{Ск},$$

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

Цз – узагальнене значення ціни продажу подібних земельних ділянок;

Ск – ставка капіталізації для землі.

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

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

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

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

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

Проаналізував інформацію про подібні земельні ділянки, Оцінювач вибрав об'єкти порівняння в Шевченківському районі міста Києва (додаток 8).

Коригуючі коефіцієнти:

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

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

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

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

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

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

Площа земельної ділянки, на якій розташована будівля, що оцінюються, дорівнює 0,0756 га (додаток 9)

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Таблиця 5.2.

Показники порівняння	Об'єкт оцінки	Об'єкт порівняння №1 (див.Додаток 8)	Об'єкт порівняння №2 (див.Додаток 8)	Об'єкт порівняння №3 (див.Додаток 8)	Об'єкт порівняння №4 (див.Додаток 8)	Об'єкт порівняння №5 (див.Додаток 8)
Площа, сотки	7,56	10,00	8,00	11,00	6,00	6
Ціна продажу, дол. США		165 000,00	120 000,00	220 000,00	45 000,00	67 000,00
Ціна продажу 1 сотки, дол. США		16 500,00	15 000,00	20 000,00	7 500,00	11 166,67
Умови продажу		типові	типові	типові	типові	типові
Коригування		0%	0%	0%	0%	0%
Відкоригована ціна, дол. США		16 500,00	15 000,00	20 000,00	7 500,00	11 166,67
Місцерозташування	Шевченківський р-н, м. Києва, Вул. Студентська, 10	Шевченківський р-н, м. Києва, Сирець	Шевченківський р-н, м. Києва, вул. Гречка	Шевченківський р-н, м. Києва, вул. Макарієвська	Шевченківський р-н, м. Києва, вул. Отто Шмидта, Татарка	Шевченківський р-н, м. Києва, Сирецький проїзд
Коригування		10%	5%	0%	5%	5%
Відкоригована ціна, дол. США		18 150,00	15 750,00	20 000,00	7 875,00	11 725,00
Цільове призначення	Землі житлової і громадської забудови	подібне	подібне	подібне	подібне	подібне
Коригування		0%	0%	0%	0%	0%
Відкоригована ціна, дол. США		18 150,00	15 750,00	20 000,00	7 875,00	11 725,00
Знижка на торг		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Відкоригована ціна, грн.		16 335,00	14 175,00	18 000,00	7 087,50	10 552,5
Фізичні характеристики	рівна місцевість, прямокутна	подібне	подібне	подібне	подібне	подібне
Коригування		0%	0%	0%	0%	0%
Відкоригована ціна, дол. США		16 335,00	14 175,00	18 000,00	7 087,50	10 552,5
Прилягання до вулиці з інженерними мережами	так	так	так	так	так	ні
Коригування		0%	0%	0%	0%	5%
Відкоригована ціна, дол. США		16 335,00	14 175,00	18 000,00	7 087,50	11 080,13
Коригування на площу		0%	0%	0%	0%	0%
Відкоригована ціна, дол. США		16 335,00	14 175,00	18 000,00	7 087,50	11 080,13
Медіанне значення дол. США/сотка		13 863,38				
Медіанне значення грн./сотка		383 045,1				

З урахуванням вищевизначеного, можливо припустити, що ринкова вартість 1 сотки земельної ділянки, яка знаходиться у приватній власності, визначена методом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, становитиме середнє значення ранжованого ряду значень (без урахування найбільшого та найменшого), тобто 13 863,38 дол. США або 383 045,10 грн./сотка. З розрахунку на загальну площу 7,56 сотки, ринкова вартість земельної ділянки становить:

$$B = 383\,045,10 \times 7,56 = 2\,895\,820,94 \text{ грн. без урахування ПДВ.}$$

Розрахунок ставки капіталізації наведений нижче.

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

Визначення величин компенсації ризиків

Сумарна компенсація за ризик розраховується як сума таких складових:

- компенсація необхідності інвестиційного менеджменту. Вкладення капіталу в нерухомість є більш ризикованим, бо вимагає додаткових зусиль власника (вибір варіанта

Звіт про оцінку нежитлової будівлі загальною площею 585,60 кв.м,
розташованої за адресою: м. Київ, вул. Студентська, 10

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

фінансування, відстеження ринку, ухвалення рішення про продаж чи утримання об'єкта нерухомості, робота з податковими органами і т.п.), що повинно компенсуватися шляхом включення в базову ставку компенсації інвестиційного менеджменту (необхідності в компетентному керуванні інвестиціями). Оскільки ринок нерухомості в Києві розвинений, оцінювачем прийняте значення компенсації за п'ятибальною шкалою – 3%.

компенсація розходжень у ліквідності вкладень. Об'єкти нерухомості і створений на їх бізнес на відміну від банківських вкладів не можуть бути терміново звернені в гроші без істотних витрат й у короткі терміни. Цей фактор враховується ставкою компенсації за низьку ліквідність об'єктів нерухомості порівняно з банківськими депозитами- 3%

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

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



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

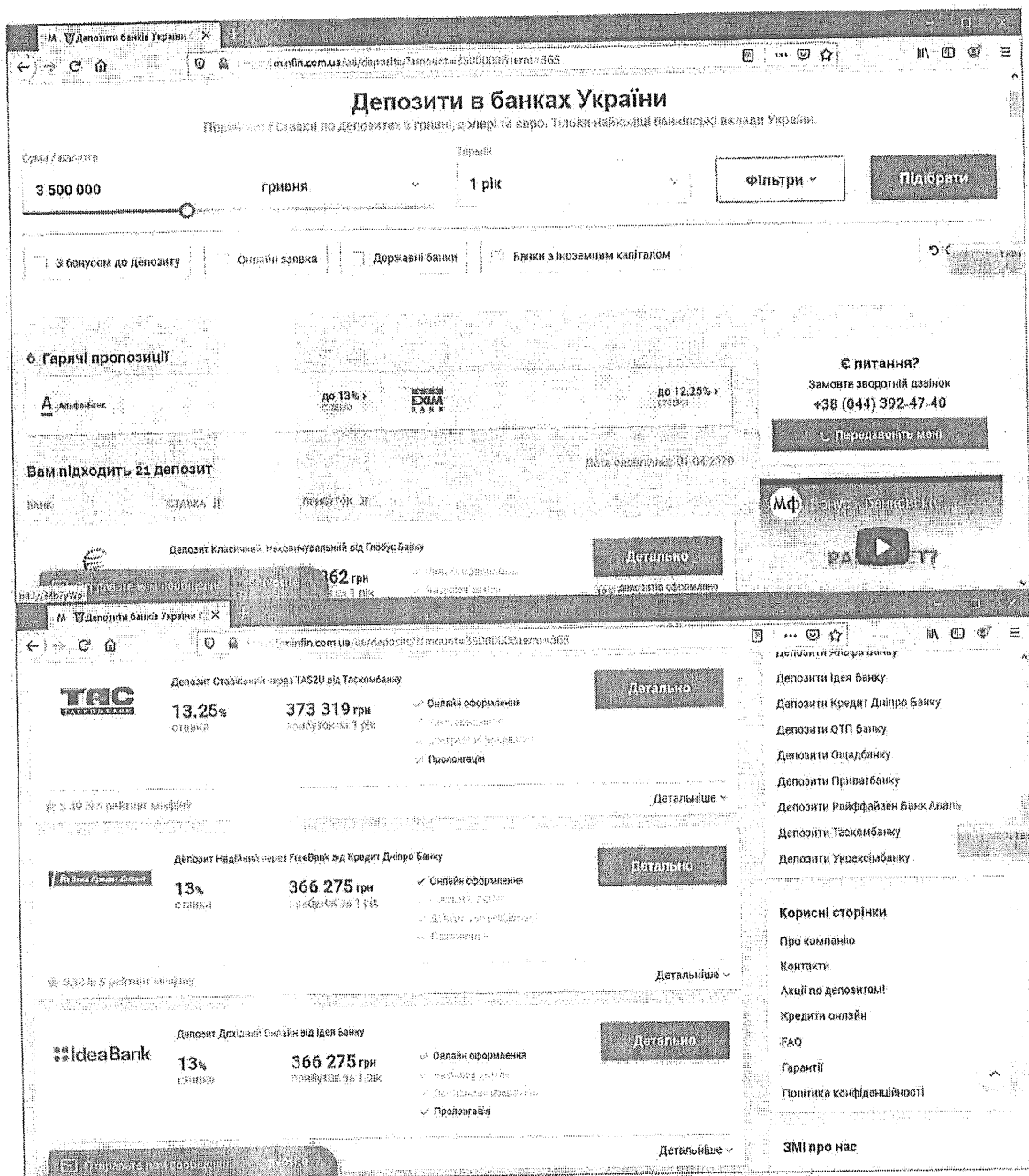
Розрахунок ставки капіталізації

Таблиця 5.3.

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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



У квітні 2020 року за даними на сайті minfin.com.ua/ найбільш поширений відсоток прийняті за умовами розміщення 3 500 000 грн. строком на 12 місяців становить 13%.

Розрахунок чистого операційного доходу (ЧОД)

Чистий операційний дохід розраховується за формулою:

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

ЧОД – чистий операційний дохід від земельної ділянки;

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

Ск – ставка капіталізації для земельної ділянки об'єкта оцінки при повному праві власності.

Чистий операційний дохід від земельної ділянки :

Звіт про оцінку нежитлової будівлі загальною площею 585,60 кв.м,
розташованої за адресою: м. Київ, вул. Студентська, 10

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

$$\text{ЧОД} = 2\,895\,820,94 \times 0,12 = 347\,498,51 \text{ грн.}$$

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

Замовником не була надана інформація про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, на якій розташований об'єкт оцінки, тому оцінювачем прийнято припущення, що нормативна оцінка земельної ділянки співставна з її ринковою вартістю.

Розмір річного податку на землю (1%) становить:

$$347\,498,51 \times 0,01 = 3\,474,99 \text{ грн.}$$

Додатковий дохід:

$$\text{Дд} = \text{ЧОД}_{\text{зд}} - \text{РП}$$

Для земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти оцінки додатковий дохід становить :

$$\text{Дд} = 347\,498,51 - 3\,474,99 = 344\,024,00 \text{ грн. з округленням}$$

Вартість права користування земельною ділянкою площею 7,56 соток за період у 50 років становить:

$$\text{Ц}_{\text{рк1}} = \sum_{i=1}^{50} \frac{344024}{(1 + 0,12)^i} = 2\,856\,946,79 \text{ грн.}$$

Розрахунок залишкової вартості заміщення

Таблиця 5.5.

Об'єкт нерухомості	Вартість заміщення, грн., без ПДВ	Кп	Кф	Кз	Залишкова вартість заміщення, грн.
Нежитлова будівля (двоповерхова), загальною площею 585,6 кв.м	11 535 749,04	0,23	1,00	1,00	2 653 222,28

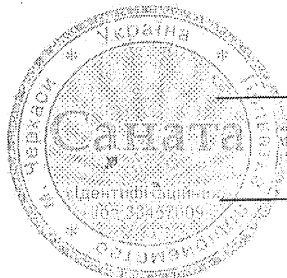
Таким чином, вартість нежитлової будівлі загальною площею 585,6 кв.м, отримана з застосуванням витратного підходу, становить з округленням 2 653 222,00 грн. без ПДВ.

Вартість права використання земельною ділянкою 0,0756 га, на якій розташована оцінювана будівля, становить з округленням 2 856 947,00 грн. без ПДВ.

6. Узгодження результатів

У даному звіті застосований витратний підхід для визначення вартості об'єкта оцінки. Дохідний підхід та порівняльний підхід не застосовувалися, оскільки інформація про оренду та продаж подібного майна обмежена і недостатня для застосування оціночних процедур.

Оцінювач



[Signature]

Садовська Н.Ю

Директор

[Signature]

Садовська Н.Ю.

Додатки:

- Додаток 1. Розпорядження Кивської міської ради від 27.12.2019 № 2265
- Додаток 2. Наказ Департаменту комунальної власності міста Києва від 29.01.2019 № 392
- Додаток 3. Акт приймання-передачі основних засобів
- Додаток 4. Державні акти на право постійного користування на землю
- Додаток 5. Витяг з бази даних міського земельного кадастру
- Додаток 6. Технічний паспорт будівлі
- Додаток 7. Фото об'єкта оцінки
- Додаток 8. Аналоги продажу подібних земельних ділянок
- Додаток 9. Лист Мінрегіону
- Додаток 10. Офіційний курс валют
- Додаток 11. Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності та кваліфікаційне документи оцінювача

ДОДАТКИ до Звіту про оцінку

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

від 27.12.2019 р. N 2265

Київ

Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському 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 N 528/1189, та рішень постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22 жовтня 2007 року N 1403 (протоколи від 12 жовтня 2018 року N 111/2018 та від 15 лютого 2019 року N 115/2019), з метою підвищення ефективності залучення інвесторів:

1. Затвердити перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій, що додається.
2. Визначити комунальний концертний заклад культури "Академічний камерний хор "Хрещатик" замовником реалізації проєкту за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.
3. Визначити комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.
4. Комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" взяти всі необхідні дії, пов'язані 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, зокрема:
 - 4.1. Спільно з комунальним концертним закладом культури "Академічний камерний хор "Хрещатик" забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єктів на вул. Студентській, 10, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені на праві оперативного управління за комунальним концертним закладом культури "Академічний камерний хор "Хрещатик".
 - 4.2. Спільно з комунальним концертним закладом культури "Академічний камерний хор "Хрещатик" забезпечити проведення незалежної оцінки об'єктів на вул. Студентській, 10, які належать до комунальної власності територіальної громади

міста Києва та закріплені на праві оперативного управління за комунальним концертним закладом культури "Академічний камерний хор "Хрещатик", та рецензування звіту про таку оцінку.

4.3. Надати в установленому порядку документи (матеріали), підготовлені відповідно до підпунктів 4.1 та 4.2 цього пункту, до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для підготовки проекту рішення Київської міської ради, передбаченого пунктом 5 цього розпорядження.

5. 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 внесення об'єктів на вул. Студентський, 10, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені на праві оперативного управління за комунальним концертним закладом культури "Академічний камерний хор "Хрещатик", та внесення його на розгляд Київської міської ради в установленому порядку.

6. Комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство":

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

6.2. Погодити в установленому порядку орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції та/або отримати висновки за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження, з Департаментом 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), Департаментом охорони культурної спадщини виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Шевченківському районному в місті Києві державній адміністрації та комунальним концертним закладом культури "Академічний камерний хор "Хрещатик".

6.3. Надати орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції та пропозиції до умов конкурсу, погоджені з Департаментом культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), 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.

7. 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), Шевченківській районній в місті Києві державній адміністрації, комунальному концертному закладу культури "Академічний камерний хор "Хрещатик" за злитими комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" надавати в установленому порядку необхідні висновки, погодження та матеріали для підготовки орієнтовних техніко-економічних показників за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

8. Постійно діючій конкурсній комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації та/або об'єктів життєвого та нежиттєвого призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва в установленому порядку провести інвестиційний конкурс за умови прийняття Київською міською радою рішення.

передбаченого пунктом 5 цього розпорядження.

9. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) під час підготовки умов конкурсу передбачити зобов'язання інвестора безоплатно передати до комунальної власності територіальної громади міста Києва частину об'єкта інвестування площею, не меншою за існуючу.

10. 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)
27 грудня 2019 року N 2265

Перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій

Будівництво офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10- у Шевченківському районі.

Директор Департаменту
економіки та інвестицій

Н. Мельник



КОПІЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ М. КИСВА

НАКАЗ

68.04.6.019

№ 186

Про закріплення за комунальним
концертним закладом культури «Академічний
камерний хор «Хреснік» нежитлової будівлі
на вул. Студентській, 10.

Відповідно до статті 137 Господарського кодексу України, підпункту 6 пункту 5.2 Положення про Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29 грудня 2012 року № 2383 (в редакції розпорядження від 04 березня 2016 року № 121), враховуючи рішення Київської міської ради від 15 грудня 2011 року № 844/7080 «Про впорядкування прийняття майна до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передачі його у подоління та користування, передачі до сфери управління районних в місті Києві державних адміністрацій, закріплення майна на праві господарського відання або оперативного управління», висті Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10 червня 2019 року № 050-07-3434, комунального підприємства «Київжитлоспецспецустановка» від 01 липня 2019 року № 062/15/1/16-2765, комунального концертного закладу культури «Академічний камерний хор «Хреснік» від 13 серпня 2019 року № 060/26-73, від 14 серпня 2019 року № 060-26-73 та Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 15 серпня 2019 року № 060-4586,

НАКАЗУЮ:

1. Закріпити на праві оперативного управління нежитловою будівлю на вул. Студентській, 10 загальною площею 565,9 кв. м, первісною балансовою вартістю – 82925,06 грн (вісімдесят дві тисячі дев'яносто дві гривні шість копійок) за комунальним концертним закладом культури «Академічний камерний хор «Хреснік».

2. Взяти до відома, що площа нежитлової будівлі, зазначеної у пункті цього наказу, може бути уточнена за результатами проведення технічної інвентаризації.

3. Генеральному директору комунального концертного закладу культури «Академічний камерний хор «Хреснік»:

3.1. здійснювати контроль за збереженням, використанням та цільовим призначенням закріпленої нежитлової будівлі;

3.2. дотримуватись встановленого порядку списання і балансу нежитлової будівлі, зазначеної у пункті 1 цього наказу;

3.3. вжити заходів щодо реєстрації речових прав на нежитловою будівлю, зазначену у пункті 1 цього наказу;

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на начальника управління формування та використання майна Ткачука В. Д.

Виконавчий обов'язки директора

Олег ШУМІЛОВ

2. ПО УЧЕТУ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

КП "Київжитлобслуговування"
предприємств, організацій

Типовая межведомственная форма № ОС-1

Утверждена публикация ИЭС СССР от 14.12.72 № 816

Код по ОКУД

0302001 0

АКТ № 117
ПРИЁМКИ-ПЕРЕДАЧИ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель предприятия

Стедьмах В.І.

NOTES

И. О. фамилия

04 грудня 2001р.

2001 p.

[illegible]

На основании приказа, (распоряжения)

Розпорядження Київської міської державної
адміністрації № 2520 від 26.11.2001р.

Приказки и раскраски

от "04" декабря 2001 г. № 400 проведен осмотр

Нежиттєвого будинку № 10 по вулиці Студентській

HEMODYNAMIC EFFECTS

перехватываемого в эксплуатационно

Комунальному концертному закладу

культури «Камерний хор» Хрещатиню»

В момент приёму (передачи) объект находится в

Шевченківському районі

115 01 09 2001 P

Сума износа 82923.06 грн.

МЕСТОАХОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Оборудование		Год выпуска (постройки)	Дата ввода в эксплуатацию (месяц, год)	Дата выплаты платы за использование средств (месяц, год)
ИД	Код			
12	13	14	15	16

Haenopt

Чертёж №

Источники приобретения (финансирования)

Поправочный коэффициент

Краткая характеристика объекта: Двухъярусный буфеток из натурального дерева 568,9 см по инвентаризации ГТИ и кухне буфеток 3-х ярусный 44,0 см в высоту на 60 см шириной, 1 место закрывается
 Объект техническим условиям соответствует: Габариты - 514,22 см. и

Объект техническим условиям соответствует

НЕ СООТВЕТСТВУЕТ

УКАЗАТЬ, ЧТО ИМЕННО НЕ СООТВЕТСТВУЕТ

1906. 112.
2000. 2000.

Доделка требуется
указать, что именно требуется

Результаты испытаний объекта

Заключение комиссии

Приложение
перечень технической документации по объекту

Члены комиссии:	Заст.нач.-ка		Бабьский А.А.
	Должность	подпись	и.о., фамилия
	Заст. нач.-ка		Мусієнко В.В.
	Должность	подпись	и.о., фамилия
	Головний бух.		Карпенко Г.В.
	Должность	подпись	и.о., фамилия
	Провідний бух.		Федорченко Л.Г.
Должность	подпись	и.о., фамилия	
Нач.торг.від.		Клерик В.Т.	
Должность	подпись	и.о., фамилия	
Провідний інж.		Таргонський М.С.	
Должность	подпись	и.о., фамилия	
Объект основных средств	Принят		Паламарчук
	Сдан	Нач.відділу експ.	и.о., фамилия
	Должность	подпись	и.о., фамилия



04. 2 грудня 2001 г.

Отметка бухгалтерии Картка №4, інвентарний №103000001
обліковий картка для збитків і витрат

Главный бухгалтер Фомин



Державний акт на право постійного користування землею видано Київському територіальному
закладу культури "Київський хор "АРЕНАТИК" м.Київ, вул. Студентська, 10
(назва землекористувача та його місцезнаходження)

Київської міської Радою народних депутатів
району області України

у тому, що зазначеному землекористувачу надано у постійне користування 0.0756 гектарів
землі в межах згідно з планом землекористування

Землю надано у постійне користування для будівництва та експлуатації центру хорошого мистецтва з
концертним залом, театром та окремими приміщеннями на вул. Студентській, 8 у Шевченківському районі м.Києва
(мета, призначення)

відповідно до рішення IV сесії XIV скликання Київської міської Ради народних
депутатів від 4 27 березня 199 року № 332/492

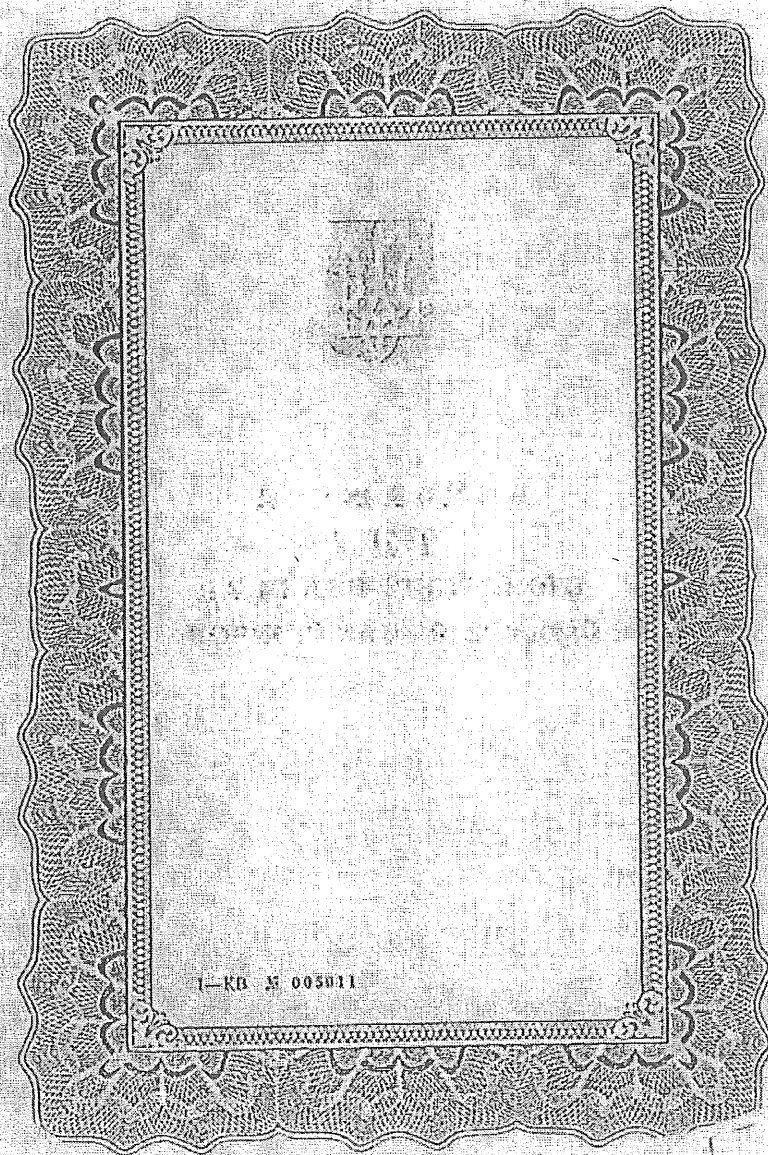
Цей державний акт складено у двох примірниках, з яких перший видано землекористувачу,
другий зберігається у Головному управлінні земельних ресурсів КМДА Раді народних депутатів

Акт зареєстровано в Києві записів державних актів на право постійного користування
землею за № 21-6-2003/4

М. П. Голова Київської міської ради Раді народних депутатів
О.О.О.О.О.О. (підпис) О.О.О.О.О.О. (підпис)

• • • 11.12.2003 199 р.

I-KB № 005010



Державний акт на право постійного користування землею видає Київський міський голова

Закладу культури "Каморний хор "ХРЕЩАТИХ" м.Київ, вул. Студентська, 10
(свого землекористувача та його представника)

Київський міський

Радою народних депутатів

району

області України

уточну, що зазначеному землекористувачу надається у постійне користування 0,0513 гектарів
землі в межах згідно з планом землекористування

Землю надано у постійне користування для експлуатації та обслуговування будівлі мистецтв

на вул. Студентській, 10 у Шевченківському районі м. Києва
(назва, адреса)

відповідно до рішення IV сесії ХХУІ скликання Київської міської Ради народних

депутатів від 27 лютого 2003 року № 283/443

Цей державний акт складено у двох примірниках, з яких перший видано землекористувачу,
другий зберігається у Головному управлінні земельних ресурсів м.Київ Раді народних депутатів

Акт зареєстровано в Києві записів державних актів на право постійного користування
землею за № 91-4-60783



М.П.

Голова

Київський міський голова

Радою народних депутатів

«27» лютого 2003 р.

190

О.Синицький

(підпис)

I-KB № 005011

РЕЄСТР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Черговий план.

Код ділянки	Землекористувачі	Адреса ділянки	Опис ділянки	Площа (ка.м.)	Вид права	Дата закінч. права
91:154:0001	Публічне акціонерне товариство "Інститут транспорту нафти"	вул. Січових стрільців, 60		5632,46	Оренда до 09.12.2026	09.12.2026
91:154:0003	Генеральна прокуратура України	вул. Студентська, 2		1045,35	Постійне користування	
91:154:0004	Товариство з обмеженою відповідальністю "БІЗНЕСЦЕНТР"СТУДЕНТСЬКИЙ"	вул. Студентська, 6		842,62	Власність	
91:154:0005	Вища рада юстиції	вул. Студентська, 12в		1708,16	Постійне користування	
91:154:0006	Фізичні особи	вул. Василя Дончука, 6, кв. 1, 2		773,02		
91:154:0007	Фізичні особи	вул. Василя Дончука, 7		644,28	Власність	
91:154:0007	Фізичні особи	вул. Василя Дончука, 7		644,28	Власність Власність Власність Власність Власність Право в процесі оформлення (Власність) Власність	
91:154:0008	Товариство з обмеженою відповідальністю "КиївБудІнвест"	вул. Василя Дончука, 9		515,68	Власність	
91:154:0010	Комунальне підприємство-управління житлового господарства Шевченківського району	вул. Василя Дончука, 3	комунальне підприємство N 604	973,5		
91:154:0011	Комунальне підприємство-управління житлового господарства Шевченківського району	вул. Миколи Пимоненка, 3, 5	комунальне підприємство N 604	5115,56		
91:154:0012	Приватне підприємство "АГЕНЦІЯ НЕРУХОМОСТІ"ЕЛІТРЕСУРС"	вул. Артема, 72 літ. "А"		2970,04	Власність	
91:154:0013	Комунальний концертний заклад культури "Камерний хор"Хрещатик"	вул. Студентська, 10		513,22	Постійне користування	
91:154:0014	Комунальний концертний заклад культури "Камерний хор"Хрещатик"	вул. Студентська, 8		758,11	Постійне користування	
91:154:0015	Фізичні особи	вул. Студентська, 4		705,87	Власність	
91:154:0017	ТОВ з інтелектуальними інвестиціями "Динамо-Атлантик"	пров. Пилипаський, 4, 6, 8		2816,77	Оренда (користування) на 25 років	28.08.2023
91:154:0019	Землі не надані у власність чи користування		пров. Пилипаський	778,72		
91:154:0020	Комунальне підприємство "Київжитлоспецексплуатація"	пров. Пилипаський, 5		414,43		
91:154:0021	Землі не надані у власність чи користування		Проезд	403,25		
91:154:0022	Комунальне підприємство-управління житлового господарства Шевченківського району	вул. Артема, 66, 68, 70, 72, 74, 76	комунальне підприємство N 604	2366,03		
91:154:0023	Комунальне підприємство-управління житлового господарства Шевченківського району	вул. Студентська, 12/14	комунальне підприємство N 604	979,35		
91:154:0024	Землі не надані у власність чи користування	вул. Студентська, 12	Ц-ТП-2916	79,98		
91:154:0025	Товариство з обмеженою відповідальністю "КиївБудІнвест"	вул. Студентська, 16/11		553,06	Власність	
91:154:0026	Землі житлової та громадської забудови			646,56		
91:154:0027	Землі не надані у власність чи користування		Проезд	10,79		
91:154:0028	Землі не надані у власність чи користування	вул. Студентська		338,77		
91:154:0030	Публічне акціонерне товариство "КИЇВЕНЕРГО"	вул. Миколи Пимоненка, 3	В-6-Бейлерів-681 (ТМР "Київенерго")	188,55		

Інвентаризаційна справа № 04032020-006

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок з господарськими
(допоміжними) будівлями та спорудами

Нежитлова будівля

вулиця (провулок, площа) Студентська № 10
місто (селище, село) Київ
район Шевченківський
область

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

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

Паспорт виготовлено станом на:

« 17 » березня 2020 р.

Керівник суб'єкта господарювання

Гончар Д. О.

Виконав

Мельник В. О., АЕ №003295

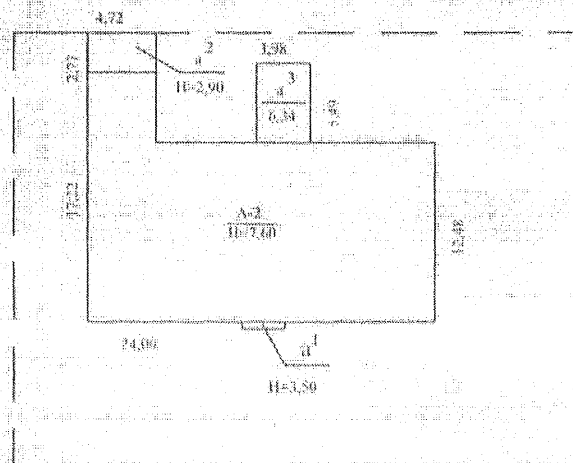
Перевірів

Мельник В. О., АЕ №003295

9983

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Macurra6 1:500



02/21/2013 10:38:08

[illegible]

Експлікація до схеми розташування будівель та споруд

[illegible]

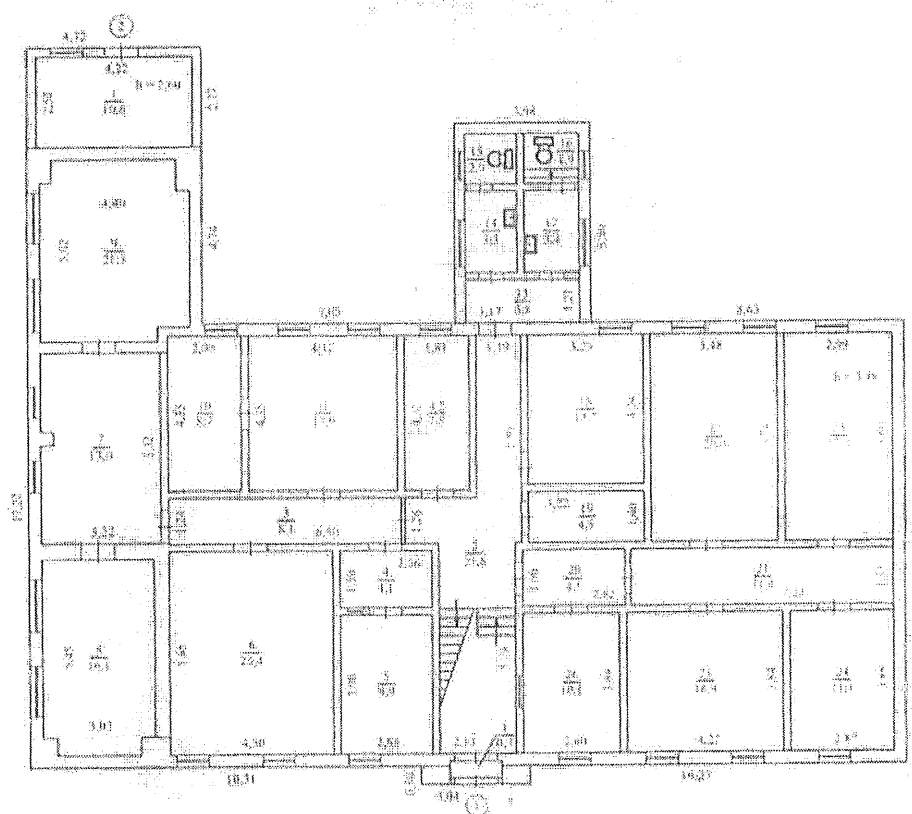
ПЛАН
громадського будинку
Нежитлова будівля
(призначення)

літера " А-2 "

вулиця	(провулок, площа)	Студентська	№ 10
місто	(селище, село)	Київ	
район		Шевченківський	
область			

Масштаб 1:200

Повітря І



літера " А-2 "

Macaulay 1:200

Floor plan of the second floor of the building at 1000 Broadway, New York City. The plan shows various rooms with their dimensions and room numbers. The layout includes a large central hall, several smaller rooms, and a staircase. The dimensions are given in feet and inches, and the room numbers are in the center of each room.

Room Number	Dimensions (ft. in.)
4	21.0
5	19.3
6	21.4
7	17.6
8	14.4
9	14.4
10	14.4
11	14.4
12	14.4
13	14.4
14	14.4
15	14.4
16	14.4
17	14.4
18	14.4
19	14.4
20	14.4
21	14.4
22	14.4
23	14.4
24	14.4
25	14.4
26	14.4
27	14.4
28	14.4
29	14.4
30	14.4
31	14.4
32	14.4
33	14.4
34	14.4
35	14.4
36	14.4
37	14.4
38	14.4
39	14.4
40	14.4
41	14.4
42	14.4
43	14.4
44	14.4
45	14.4
46	14.4
47	14.4
48	14.4
49	14.4
50	14.4
51	14.4
52	14.4
53	14.4
54	14.4
55	14.4
56	14.4
57	14.4
58	14.4
59	14.4
60	14.4
61	14.4
62	14.4
63	14.4
64	14.4
65	14.4
66	14.4
67	14.4
68	14.4
69	14.4
70	14.4
71	14.4
72	14.4
73	14.4
74	14.4
75	14.4
76	14.4
77	14.4
78	14.4
79	14.4
80	14.4
81	14.4
82	14.4
83	14.4
84	14.4
85	14.4
86	14.4
87	14.4
88	14.4
89	14.4
90	14.4
91	14.4
92	14.4
93	14.4
94	14.4
95	14.4
96	14.4
97	14.4
98	14.4
99	14.4
100	14.4

ЕКСПЛІКАЦІЯ
приміщень громадського будинку
Нежитлова будівля
(призначення)

літера " А "

вулиця (провулок, площа)

Студентська

№ 10

місто (селище, село)

Київ

район

Шевченківський

область

Літера	Поверх	Номери відокремлених груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (випрахована за формулами розрахунку площ) (кв.м.)	Площа приміщень (кв.м.)				Примітки
						житлова (основна)	допоміжна (додаткова)	літніх, неопалюваних приміщень	площа приміщень загальної користування	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	I	1	1	тамбур	0,7		0,7			
			2	коридор	21,8		21,8			
			3	коридор	8,1		8,1			
			4	коридор	4,1		4,1			
			5	кабінет	9,9	9,9				
			6	кабінет	25,4	25,4				
			7	коридор	17,0		17,0			
			8	кабінет	16,1	16,1				
			9	кабінет	21,3	21,3				
			10	комера	8,7		8,7			
			11	кабінет	17,9	17,9				
			12	кабінет	7,8	7,8				
			13	коридор	3,8		3,8			
			14	вмивальник	3,3		3,3			
			15	туалет	2,0		2,0			
			16	туалет	1,9		1,9			
			17	вмивальник	3,4		3,4			
			18	кабінет	13,7	13,7				
			19	комера	4,5		4,5			
			20	коридор	4,5		4,5			
			21	коридор	11,4		11,4			
			22	кабінет	20,0	20,0				
			23	кабінет	17,3	17,3				
			24	кабінет	11,1	11,1				
			25	кабінет	16,4	16,4				
			26	кабінет	10,1	10,1				
				Всього по гр. прим. 1:	282,2	187,0	95,2			
			2	основне	10,6	10,6				
				Всього по гр. прим. 2:	10,6	10,6				
				Всього по I поверху:	292,8	197,6	95,2			
	II	3	1	коридор	24,8		24,8			
			2	кабінет	14,4	14,4				

		3	кабінет	23,4	23,4				
		4	кабінет	19,1	19,1				
		5	коридор	21,9		21,9			
		6	кабінет	21,9	21,9				
		7	кабінет	17,6	17,6				
		8	кабінет	8,7	8,7				
		9	кабінет	31,3	31,3				
		10	кабінет	16,5	16,5				
		11	кабінет	20,7	20,7				
		12	кабінет	17,8	17,8				
		13	коридор	16,4		16,4			
		14	кабінет	11,8	11,8				
		15	кабінет	16,3	16,3				
		16	кабінет	10,2	10,2				
			Всього по II поверху:	292,8	229,7	63,1			
			Всього по ят. "А":	585,6	427,3	158,3			

« 17 » березня 2020 р.

Характеристика громадського будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами

[illegible]

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

Серія АЕ

№ 003295

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

Експерт

(підписується експерт)

Виданий про те, що Мельник Віталій Олександрович

(підписується експерт)

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

Категорія: Інженер з інвентаризації нерухомого майна

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

(прізвищем) відповідної секції Комісії

від 24.04.2014 № 44, затвердженим рішенням

Комісії 24.04.2014 № 44-Е 1.

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 24.04 2014 року
за № 3168

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

Дата видачі 24.04 2014 року



Голова (підписує тільки Голова) Атестаційної
архітектурно-будівельної комісії

[Signature]

Баранович Д.В.

(підписується тільки експерт)

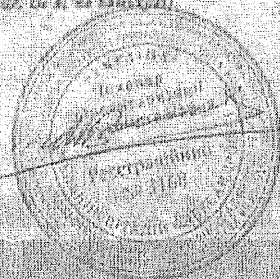
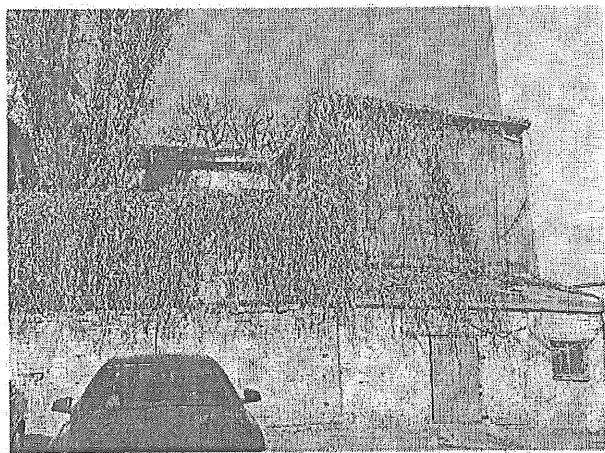
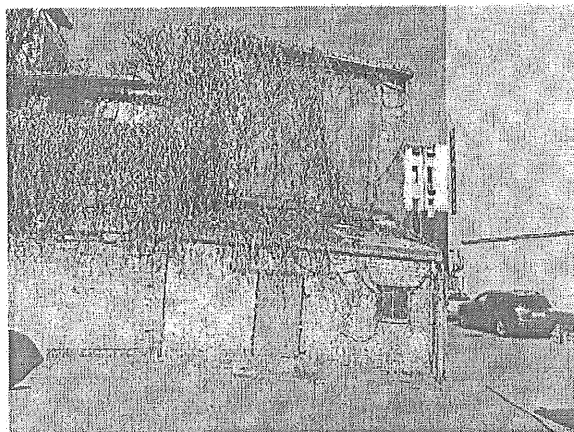
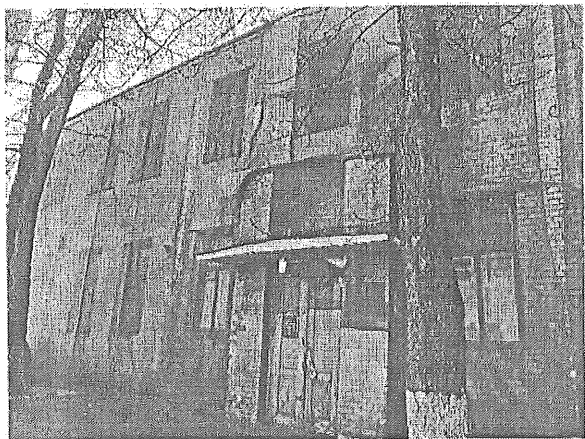
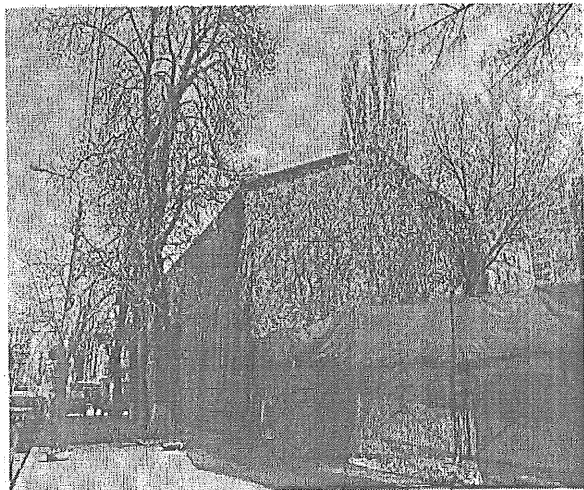
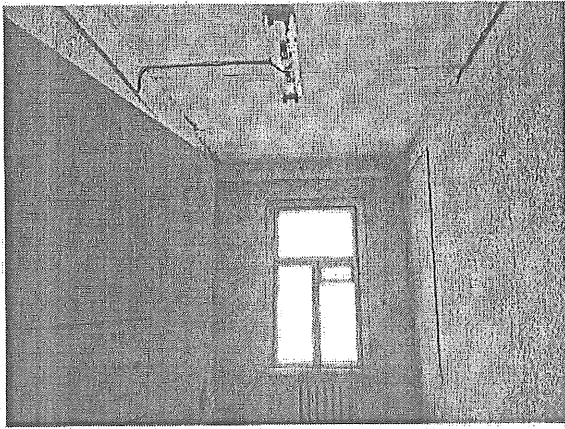
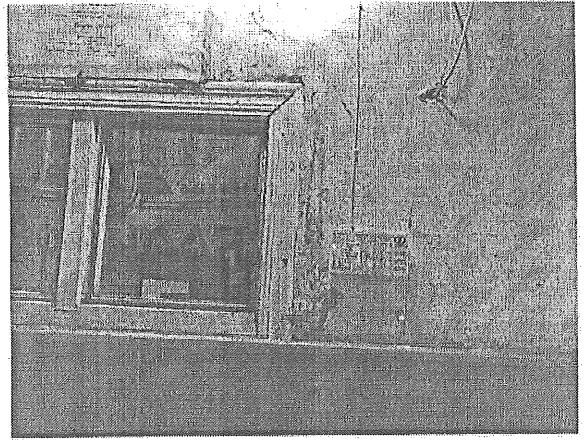
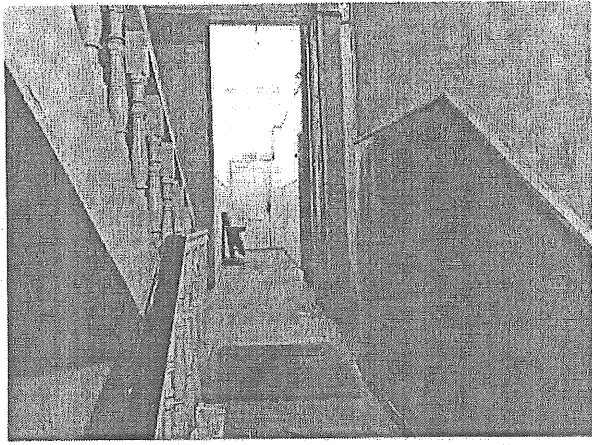


Фото об'єкта оцінки





Аналоги продажу подібних земельних ділянок



165 000 \$

ЖК в передмісті Києва

Написати автору

050 750 8898



Park City

Наталія Алексеевна

чл. СДК з лист. 2011

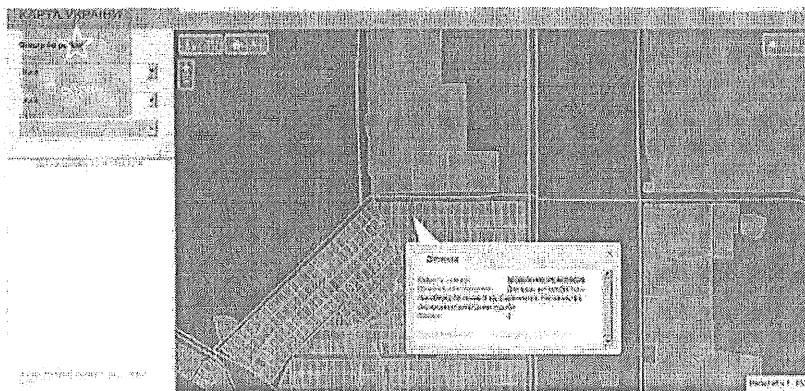
Продажа участка под застройку, Сырец, Шевченковский район

Київ, Київська область, Шевченківський район
Додано в 11:54, 31 березня 2020.
Номер оголошення: 642018339

к-мості	Земля житлової й суспільної забудови	Площа ділянки	10 соток
ці	Асфальтована дорога Центральна каналізація Електрика Вивіз відходів Газ Центральний водопровід	Будівлі на ділянці	Сарай Погріб льох Огорожа Будинок
унітура (до 500	Відділення банку банкомат Центр міста Аптека Лікарня поліклініка Дитячий садок Ринок Метро Парк зелена зона Дитячий		

Продажа участка под строительство жилого дома. Все коммуникации подключены к старому дому. Асфальтированный подъезд, соседи по улице застроены, нет примыкающих соседей, есть возможность увеличения участка. Удобное расположение, рядом школа, поликлиника, остановка транспорта, магазин, до метро Дорогожичи -800м.

<https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/prodazha-uchastka-pod-zastroyku-syrets-shevchenkovskiy-rayon-IDHrOiP.html#2d20aed263>



120 000 \$

Поверка Счетчиков Воды
На дому. Без демонтажа. С постановкой на учет. Оперативно. Цена Min. Звоните Mastergas

Написати автору

Київ, Київська область,
Шевченківський
Показати на карті

Фасадный дачный участок ул. Гречка, Нивки, Сырец.

Київ, Київська область, Шевченківський Додано в 16:45, 28 березня 2020.

Площа ділянки

8 соток

Комунікації

Асфальтована
дорога
Електрика
Скважина

Відділення
банку
банкомат
Кінотеатр
театр
Аптека
Дитячий садок
Метро
Парк
зелена зона
Відділення
пошти
Бювет
Ресторан
кафе

Будівлі на ділянці

Огорожа
Вагончик

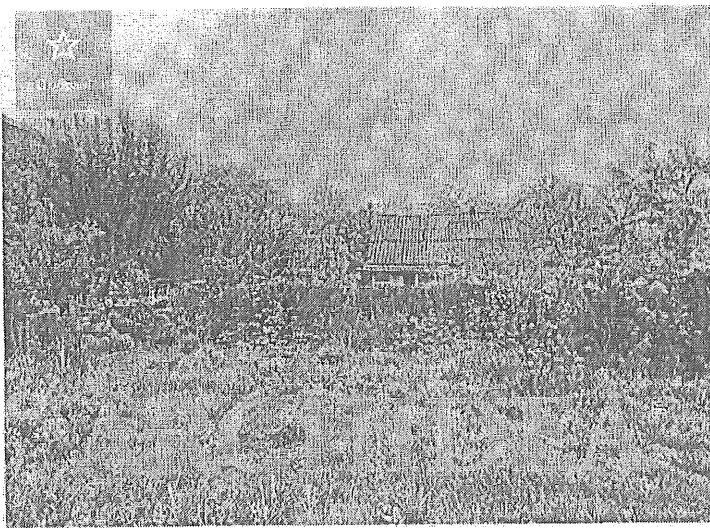
Інфраструктура (до 500
метрів)

Без %, хазайка.

Дачный участок по ул. Сырецко-Садовой 29, 0,0613 га, плюс огражденных 2 сотых перед участком. Возможность постройки здания для коммерческой деятельности, таунхауса, гостиницы, частного дома. Асфальтированный подъезд, широкая тупиковая улица, легкий разворот для любого грузового транспорта/техники. До остановки общественного транспорта и ул. М.Гречка 300 м. Скважина 40 метров, свет 3 фазы, есть мобильный домик для строителей.

Идеальное место для спокойной жизни, нет городского шума.

<https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/fasadnyy-dachnyy-uchastok-ul-grechka-nivki-syrets-IDsE3P6.html#2d20aed263>



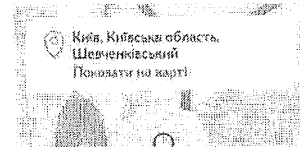
67 000 \$

Квартири в
Передмісті
Києва



Написати автору

+38(067) 4949530



Участок 6 сот Нивки, Сырецкий проезд

Відстань до
найближчого міста

У місті

Тип нерухомості

Земля житлової
й суспільної
забудови

Площа ділянки

12 соток

Комунікації

Центральна
каналізація
Електрика
Вивіз відходів
Газ
Каналізація
септик
Центральний
водопровід
Скважина

Будівлі на ділянці

Сарай
Огорожа
Будинок
Туалет
Госп.
приміщення
Вагони

Інфраструктура (до 500
метрів)

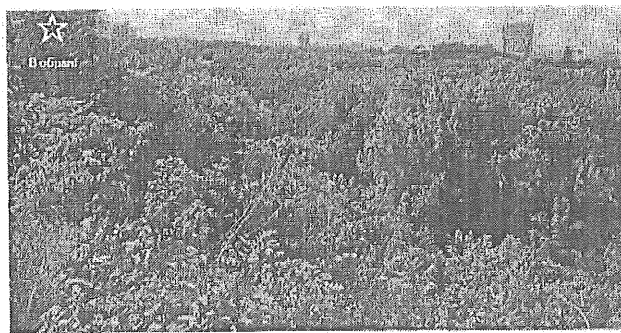
Відділення
банку
банкомат
Аптека
Дитячий садок
Ринок
Парк
зелена зона
Дитячий
майданчик
Від пілення

Отличное предложение для тех кто строит коттедж в городе участок 6 сот, ровный, подъезд с Малиновой и с самой широкой улицы в этом микрорайоне с Сырецкого проезда. Заезжать можно как с Маршала Гречки, так и с ул. Стеценко. Участок 6 сот. прямоугольный 20х30м. в садовом кооперативе. На участке заведено электричество 5 кВт, есть возможность дополнительно купить 15 кВт, централизованная канализация проходит по улице, канализация (в перспективе централизованная). Участок выровнен и подготовлен к строительству. Есть все! Вокруг построенные элитные дома.

Развитая инфраструктура. В пешей доступности школа и 4 детских сада (7-10мин), супермаркеты АТБ, Форс - 600м.школы, садики, транспортная развязка, м. Нивки. м Сырец

Без комиссии! Рассмотрим Ваши предложения!

<https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/uchastok-6-sot-nivki-syretskiy-proezd-IDEhEw2.html#2d20aed263>



220 000 \$



Участок 11 соток в шевченковском районе киева - лукьяновка

Киев, Киевська область, Шевченківський район
 Додано в 14:49, 13 квітня 2020.

Потенціал	Земля житлової	Площа ділянки	11 соток
Інфраструктура	І суспільної		
	забудови		
Електрика			Сарай
Центральний			Огорожа
водопровід			Будинок
Будівлі на ділянці			Туалет
			Госп.
			приміщення
Центр міста			
Аптека			
Лікарня			
поліклініка			
Дитячий садок			
Парк			
Ландшафт (до 1 км.)			
зелена зона			
Дитячий			
майданчик			
Бювет			
Школа			

Участок 11 соток в Шевченковском районе киева - Лукьяновка

Уникальный участок в центральной части Киева (ул. Макаровская ,10), находится 4,5 км от Майдана Незалежности и в 4 км от Софиевского собора . При покупке данного участка дача уже не нужна ! Он расположен в зеленой зоне в 100 м от Кирилловского гая площадью 34,5 га . Учитывая исключительно живописный ландшафт местности , она еще в 19 веке получила название «Киевской Швейцарии» Респектабельность местоположения участка подчеркивается нахождением в радиусе 1000 м двух посольств , престижного учебного заведения - института международных отношений(КИМО), бывшей резиденции Н.С. Хрущева , знаменитой Кирилловской церкви с фресками 12 века и росписью Н.Врубеля и Н.Пимоненка .

Наличие в указанном радиусе детского сада , двух школ , двух супермаркетов , торгового центра , известных больниц и поликлиники говорит о развитой социально-экономической инфраструктуре данного региона . Здесь же находятся РОВД и ЗАГС Шевченковского района.

Участок может быть использован как для элитной индивидуальной застройки , так и для малоэтажного строительства по типу клубного дома .

На участке расположен старый дом и хозяйственные постройки.

Риэлторам и посредникам предоставляется комиссия

Документы на право собственности в наличии .

Прямая продажа от хозяина .



<https://www.olx.ua/uk/obyavlenie/uchastok-11-sotok-v-shevchenkovskom-rayone-kieva-lukyanovka-IDiG88E.html#2d20aed263>

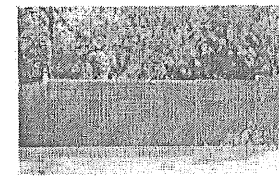
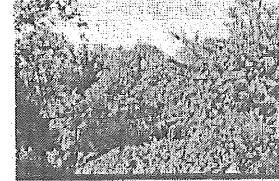
Продаж земельної ділянки вул. Шмідта Отто в Києві / W-4906857

Земельна ділянка

 [Показати на карті](#)

Ціна: 1 213 000* грн.

  45 000 \$ (1\$ = 26.96 грн.)





Адреса:	Шмідта Отто, Татарка, Шевченківський район, Київ
Площа ділянки:	6 сот.
Тип ділянки:	Землі житлової забудови і комерц. використання
Статус ділянки:	Садове товариство
Електропостачання:	так
Водопостачання:	Централізоване
Ціна за сотку:	202 000 грн.

Продається участок 6 соток ,ул. Отто Шмидта, под индивидуальное строительство. Приватизирован. Подведены коммуникации-электричество, вода , Есть платная стоянка. Возможно увеличение площади (покупка смежных участков). Кадастровый номер 8000000000:91:109:0051

 [Завантажити .pdf](#)

 [Роздрукувати](#)

 [Подобається](#)

 [Твітну](#)

+380 (96) 743-17-71

Посередник
Геннадий

Оновлено: 22 Травня 2020
Код об'єкта: W-4906857

<https://100realty.ua/uk/object/374005609>



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
(МІНРЕГІОН)**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел. (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
E-mail: minregion@minregion.gov.ua, код ЄДРПОУ 37471928

№ _____ на № _____ від _____

**Міністерства, інші центральні
органи виконавчої влади (за
списком), обласні та Київська
міська державні адміністрації**

**Про індекси зміни вартості
станом на 1 жовтня 2018 року**

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України направляє інформацію щодо індексів зміни вартості будівельних робіт, продукції промислового виробництва та опосередкованої вартості будівництва об'єктів соціального призначення станом на 1 жовтня 2018 року, що наведені у таблицях 1, 2, 3, 4, 5.

Зазначені індекси та показники мають довідковий характер і можуть застосовуватися при прогнозуванні обсягів капітальних інвестицій, при перерахуванні їх у зіставлений рівень цін, для приведення вартісних показників об'єктів-аналогів у поточний рівень цін при визначенні кошторисної вартості будівництва на перших стадіях проектування.

Додаток: на 2 арк.

Заступник Міністра

Л. ПАРЦХАЛАДЗЕ

Канішина Любов
Тел. 284-0-565

МІНРЕГІОН
№7/15.3/10900-18 від 17.10.2018
1455179



ТАБЛИЦЯ 1. Індеси зміни вартості будівельних робіт (без урахування ПДВ)

Період	Індеси зміни вартості будівельних робіт
01.01.1991	51,46
01.01.2003	9,76
01.01.2007	5,12
01.01.2013	2,42
01.01.2014	2,38
01.01.2015	2,00
01.01.2016	1,58
01.01.2017	1,24
01.01.2018	1,06
01.04.2018	1,03
01.07.2018	1,02
01.10.2018	1,00

ТАБЛИЦЯ 2. Індеси зміни вартості промислової продукції (без урахування ПДВ)

Період	Індеси зміни вартості промислової продукції
01.01.1991	88,28
01.01.2003	13,61
01.01.2007	7,94
01.01.2013	3,10
01.01.2014	3,02
01.01.2015	2,29
01.01.2016	1,79
01.01.2017	1,32
01.01.2018	1,12
01.04.2018	1,06
01.07.2018	1,04
01.10.2018	1,00

ТАБЛИЦЯ 3. Індеси зміни вартості продукції підприємств будівельних матеріалів, виробів та конструкцій (без урахування ПДВ)

Період	Індеси зміни вартості продукції підприємств будівельних матеріалів, виробів та конструкцій
01.01.1991	51,90
01.01.2003	9,50
01.01.2007	5,53
01.01.2013	2,85
01.01.2014	2,79
01.01.2015	2,21
01.01.2016	1,73
01.01.2017	1,28
01.01.2018	1,07
01.04.2018	1,04
01.07.2018	1,03
01.10.2018	1,00

ТАБЛИЦЯ 4. Індекси зміни вартості продукції підприємств машинобудування (без урахування ПДВ)

Період	Індекси змін вартості продукції підприємств машинобудування
01.01.1991	39,37
01.01.2003	7,20
01.01.2007	4,20
01.01.2013	2,16
01.01.2014	2,11
01.01.2015	1,67
01.01.2016	1,40
01.01.2017	1,27
01.01.2018	1,12
01.04.2018	1,04
01.07.2018	1,03
01.10.2018	1,00

ТАБЛИЦЯ 5. Опосередкована вартість будівництва об'єктів соціального призначення, які споруджуються на території України (з урахуванням ПДВ)

Найменування об'єкта	Одиниця місткості	Вартість одиниці місткості (з урахуванням ПДВ), грн.
Адміністративні будинки	кв.м загальної площі	21687
Загальноосвітні школи	учнівське місце	105029
Дитячі установи	місце	133197
Поліклініки	відвідування в зміну	165597
Лікарні	ліжко-місце	817079
Будинки садибного типу з госпбудівлями	кв.м загальної площі	19101

Заступник начальника Управління
ціноутворення, економіки та
договірних відносин у будівництві

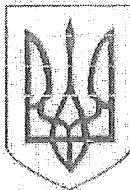
І. Пономаренко

Офіційний курс гривні щодо іноземних валют

на дату 01.04.2020:

Код цифровий	Код літерний	Кількість одиниць валюти	Назва валюти	Офіційний курс
036	AUD	1	Австралійський долар	50.6343
044	AZN	1	Азербайджанський манат	16.3137
075	BGN	1	Болгарський лев	15.8054
032	BYN	1	Білоруський рубль	10.004
410	KRW	100	Вона	2.2602
344	HKD	1	Гонгконгський долар	8.6035
208	DKK	1	Данський крона	4.0910
040	USD	1	Долар США	27.8200
078	EUR	1	Євро	30.2584
110	EGP	1	Єгипетський фунт	1.7545
302	JPY	10	Єна	2.6471
005	PLN	1	Злотий	6.6497
050	INR	10	Індійська рупія	3.6648
124	CAD	1	Канадський долар	19.3955
101	HRK	1	Куна	3.9903
404	MXN	3	Мексиканський песо	1.1601
400	MDL	1	Молдовський лей	1.5200
310	US	1	Новий британський фунт стерлінгів	7.7077

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



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 833 117

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "28" серпня 2017 р.

Видано

ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «САНАТА»

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

Реквізити суб'єкта

18016, м. Черкаси, вул. Седова, буд. 6, кв. 56

(місцезнаходження)

підприємницької діяльності 33457009

(ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності за Єдиним державним реєстром підприємств, організацій та установ (ЄДРПОУ))

Напрями оцінки майна,
щодо яких дозволена
практична оціночна діяльність

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

(зазначається необхідне)

Спеціалізації в межах

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

напрямів оцінки

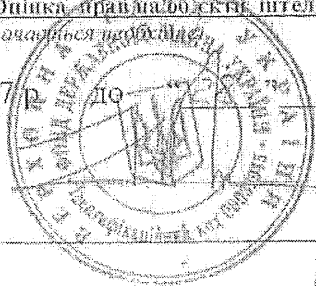
2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності). 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

(зазначається необхідне)

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

В. о. Голови Фонду

Д. Парфененко



Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності та кваліфікаційне документи оцінювача



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 19 січня 2007 р.

№ 5139

Видане Садовській Наталії Юріївні на підставі кваліфікаційних свідоцтв оцінювача від 12.04.2003 МФ №122, від 12.07.2003 МФ №468, від 16.09.2006 МФ №4536, виданих Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу, від 16.09.2006 МФ №4537, від 16.12.2006 ЦМК №290, виданих Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою, та свідчить про те, що її зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

- ☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок.
- ☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.
- ☐ 1.3. Оцінка дорожніх транспортних засобів.
- ☐ 1.4. Оцінка літальних апаратів.
- ☐ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
- ☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
- ☐ 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

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

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

М.П.

Заступник Голови Фонду

О. Потітков

*/ Непотрібне закреслити: ☒

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ №

122

"12"

квітня

2003 р.

Видане

Садовській Наталії Юріївні

засвідчує, що вона успішно склала кваліфікаційний іспит

(рішення Екзаменаційної комісії від 12 квітня 2003 р., протокол № 2)

та підтверджує її достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів в матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напрямку: "Оцінка об'єктів нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок";
"Оцінка механізмів, обладнання та окремих видів спеціалізованого транспорту".



Голова
Фонду державного майна України

Чечетов М. В.



Ректор
Міжнародного інституту бізнесу

Крікунов М. В.

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



ТОВ «УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ №11013 - ПК

«13» грудня 2018 року

Видане

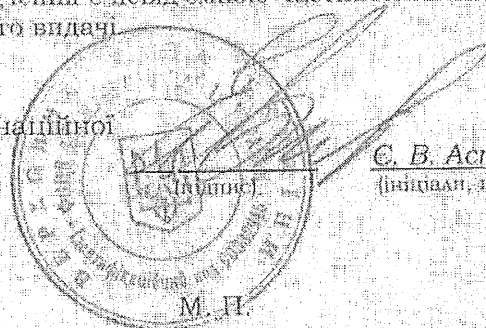
Садовській Наталії Юріївні

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізаціями в межах напрямку: 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них», 1.2 «Оцінка машин і обладнання», 1.3 «Оцінка колісних транспортних засобів», 1.4 «Оцінка літальних апаратів», 1.5 «Оцінка судноплавних засобів», 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність».

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

Голова
Екзаменаційної
комісії



С. В. Асташев
(ініціали, прізвище)

Директор
ТОВ «Українська
комерційна школа»



О. М. Жилинкова
(ініціали, прізвище)

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

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

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку майна

Об'єкт оцінки: нежитлова будівля загальною площею 585,60 кв.м.,

розташована за адресою: м. Київ, вул. Студентська, 10

Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство»

Дата оцінки: 01 квітня 2020 року

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

Члени Експертної Ради ВАФО:

Ковтюх Наталія Павлівна, член ВАФО, «Визнаний Оцінювач Всесвітньої Асоціації Оціночних Організацій» (Word Association of valuation organisation (WAVO) World Recognized Valuer (WRV); «Визнаний Європейський Оцінювач» (Recognized European Valuer TEGoVA [REV]; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 23.12.2006 МФ № 4777, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 17.07.2010 МФ № 7649, видане Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 10.12.2011 МФ № 8073, видане Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу; Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, видане Фондом державного майна України від 15.11.2013р. за № 11522; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 2311-ПК від 26.02.2020р., видане Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л».

Термін практичної діяльності як оцінювача більше 13 років.

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

С.Й.Максимов має кваліфікаційний сертифікат оцінювача № ЕОк-12 від 27.06.2001р., виданий Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості; Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів за №9411 від 06.08.2012р., видане Фондом державного майна України; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №1990-ПК від 24.10.2018р. та ЦМК №916-ПК від 26.10.2018р., видані Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л»; Сертифікат згідно ISO/IEC 17024, системою «Approved by TEGoVA» від 21.02.2006р. № U 023/06 (оцінка нерухомості), дійсний професійний член MRICS королівського інституту сертифікованих експертів, має статус MRICS (Свідоцтво №5632850 від 05.10.2011р.).

Термін практичної діяльності як оцінювача більше 24 років.

Фесенко Віталій Вікторович, член ВАФО, «Визнаний Європейський Оцінювач» (Recognized European Valuer TEGoVA [REV]; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 01.10.2005 р. МФ № 3888, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості; Свідоцтво про реєстрацію в Державному

	<p>реєстрі оцінювачів за № 8288 від 08.07.2010р., видане Фондом державного майна України; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 05.04.2008р. МФ № 5912, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 24.04.2010р. МФ № 7532, видане Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №1998-ПК від 24.10.2018р. та ЦМК №923-ПК від 26.10.2018р., видані Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л».</p> <p>Термін практичної діяльності як оцінювача більше 14 років.</p>
Об'єкт рецензування (вказується повна назва об'єкта рецензування):	<p>Для рецензування рецензенту було надано Звіт про оцінку майна</p> <p><i>Об'єкт оцінки: нежитлова будівля загальною площею 585,60 кв.м., розташована за адресою: м. Київ, вул. Студентська, 10</i></p> <p><i>Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство»</i></p> <p><i>Дата оцінки: 01 квітня 2020 року</i></p> <p>(далі по тексті «Звіт»).</p>
Мета рецензування:	Надання висновку стосовно відповідності Звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, достовірності, об'єктивності, професійності оцінки.
Підстава для рецензування:	<p>Лист ПП «САНАТА» від 05.06.2020р. за вих. № 18-ЛІ до громадської організації «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ».</p> <p>Ст. 13 та 28 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-ІІ.</p> <p>Ст. 62-67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440.</p>
Підстава для проведення оцінки (вказується замовник та № договору):	Звіт виконаний на підставі Договору від 12.03.2020р. № 9, укладеного між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» та ПП «САНАТА».
Виконавець Звіту:	<p>Суб'єкт оціночної діяльності – Приватне підприємство «САНАТА». Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 833/17, виданий Фондом державного майна України від 28.08.2017 року.</p> <p>Висновок Звіту підписав оцінювач:</p> <p><u>Садовська Наталія Юріївна</u> – кваліфікаційні свідоцтва оцінювача від 12.04.2003 МФ №122, від 12.07.2003 МФ № 468, від 16.09.2006 МФ № 4536, видані Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу; кваліфікаційні свідоцтва оцінювача від 16.09.2006 МФ №4537, від 16.12.2006 ЦМК № 290, видані Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою; Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 19.01.2007 №5139, видане Фондом державного майна України; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 11013-ПК від 13.12.2020, видане Фондом державного майна України та ТОВ «Українська комерційна школа».</p>
Строк проведення рецензування:	16– 22 червня 2020 року.
Дата підписання рецензії:	22 червня 2020 року.

ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ РЕЦЕНЗУВАННЯ ВСТАНОВЛЕНО ТАКЕ:

Об'єкт оцінки:	<p>Об'єктом оцінки є двоповерхова нежитлова будівля, цегляна, з тамбуром та двома прибудовами, загальною площею 585,60 кв.м, що розташована за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Студентська, 10, і є комунальною власністю.</p> <p>Оцінювана нежитлова будівля розташована на земельній ділянці площею 0,0756 га.</p>
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Законодавча дозволеність:	Згідно з розпорядженням Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.12.2019 р. за № 2265 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській 8, 10 у Шевченківському районі», передбачене проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва, проведення незалежної оцінки зазначеного об'єкта, розробку техніко-економічних показників об'єкту інвестування, підготувати проект рішення про надання дозволу на знесення об'єкта, який належить до комунальної власності. Земельна ділянка, на якій розміщений об'єкт оцінки, знаходиться на праві постійного користування у Комунальному концертному закладі культури «Камерний хор «Хрещатик». На дату оцінки будівля не використовується за призначенням оскільки знаходиться у ветхому стані.
Правовий статус об'єкта оцінки:	Комунальна власність.
Балансоутримувач:	Комунальний концертний заклад культури «Академічний камерний хор «Хрещатик».
Мета проведення оцінки:	Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Дата оцінки:	01.04.2020 року.
Застосовані під час оцінки майна методичні підходи, методи та оціночні процедури:	Витратний підхід.
Результати обчислень величини вартості в рамках методичних підходів:	Ринкова вартість нежитлової будівлі загальною площею 585,60 кв.м. становить, без вартості права користування земельною ділянкою: 2 653 222,00 (два мільйони шістсот п'ятдесят три тисячі двісті двадцять дві грн. 00 коп.) без ПДВ.

ВИСНОВОК

Посилання у Звіті на використані законодавчі та нормативні документи:	Законодавча база: Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-III; Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений Постановою КМУ №1440 від 10.09.2003р.; Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ від 28.10.2004р. №1442; Методика оцінки майна, затверджена Постановою КМУ № 1891 від 10.12.2003р.; Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена Постановою КМУ від 11.10.2002р. № 1531.
Висновок про зібрану виконавцем Звіту про оцінку майна вихідних даних та інформацію (її повноту, достатність та розкриття у Звіті):	Зібрані виконавцем Звіту вихідні дані та необхідна інформація стали достатніми для проведення відповідних обрахунків та визначення величини вартості. При виконанні даної роботи, в якості вихідних даних, Оцінювачем використовувалась інформація щодо об'єкта оцінки, що надавалась Замовником, а саме: Розпорядження Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.12.2019 № 2265 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі». Технічний паспорт на нежитлову будівлю по вул. Студентська № 10, м. Київ; Державний акт на право постійного користування землею І-КВ № 005010; Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 16.08.2001 № 1724 «Про подальше використання будинку № 10 по вул.Студентській»; Розпорядження Київської міської державної адміністрації від 26.11.2001 № 2520 «Про внесення змін до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 16.08.2001 № 1724 «Про використання будинку № 10 по вул.Студентській»; Акт № 117 від 04.12.2001 приймання-передачі основних

	засобів; Наказ Департаменту комунальної власності м. Києва від 29.01.2019 «Про закріплення за комунальним концертним закладом культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» нежитлої будівлі навул. Студентській, 10».
Висновок про відповідність і правильність застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур:	Звіт, що рецензується, за формою подання матеріалів, обґрунтованістю вихідних даних та застосуванням в процесі оцінки технічних прийомів та методичних підходів відповідає вимогам нормативних актів з оцінки майна, зокрема: Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Національним Стандартам №1 та №2. Відповідно до мети оцінки у Звіті визначалась ринкова вартість для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Зауваження рецензента:	Зауваження: 1. Не вказано, як поточне так і минуле використання об'єкта оцінки. 2. У Висновку про вартість майна вказано термін дії звіту про оцінку майна - дев'ять місяців від дати оцінки. Такий термін оцінювач визначив самостійно. В той же час відповідно до п. 56 Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України №1440 від 10.09.2003р., строк дії Звіту та висновку про вартість майна вказується відповідно до вимог законодавства. Нормативно-правовими документами такий строк не визначений. Отже, строк дії Звіту повинен визначати не оцінювач, а користувач Звіту. 3. В таблиці 5.3. Звіту розраховується ставка дисконту, а не ставка капіталізації. За безризикову ставку дисконту фактично взята реальна ставка доходності по гривневих депозитах (визначена за формулою Фішера). Інфляція вибрана на рівні 7 відсотків. Посилання на інфляційний звіт НБУ (стор. 25 Звіту) є недоречним, оскільки він вийшов до пандемії. В цьому Звіті інфляція є меншою від очікуваної.
Загальний висновок про достовірність оцінки майна:	Відповідно до п. 67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» Звіт про оцінку майна <i>Об'єкт оцінки: нежитлова будівля загальною площею 585,60 кв.м., розташована за адресою: м. Київ, вул. Студентська, 10</i> <i>Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство»</i> <i>Дата оцінки: 01 квітня 2020 року,</i> що рецензується, класифікується за такою ознакою: <i>«Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки».</i>

Рецензенти –

члени Експертної Ради ВАФО:

Оцінювач

Оцінювач

Оцінювач

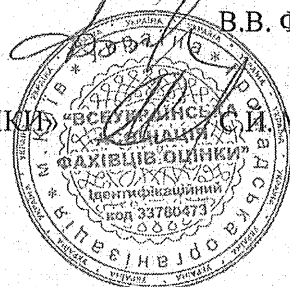
Підпис рецензентів посвідчую,

Президент ГО «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ»

22 червня 2020 року

Дата підписання рецензії

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



С.Й. Максимов



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognized European Valuer
and the designation letters REV

Nataliia Kovtiukh REV
Recognized European Valuer

Certificate Registration Number: REV-UA-04891902/17
Issued on: 31/05/2018
Valid until: 31/05/2023

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

Kyrylot Grechik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Sachin Fokar
President
UABVS

Ukrainian Association of Bank Valuation Specialists (UABVS), 85 Mykhailivska St., UA-06004 Kyiv, Ukraine

rev

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 4777

23 грудня 2006 р.

Засвідчує про те, що

Ковтюх Наталія Павлівна
(прізвище, ім'я та по-батькові)

успішно склала кваліфікаційний іспит (рішення Експертної комісії від 23 грудня 2006р., протокол №25) та
підтверджує її достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом
оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізації в межах напрямку: "Оцінка нерухомих
речей (нерухомого майна, нерухомості)", у т.ч. експертна грошова оцінка земельних ділянок

Голова
Фонду державного майна України
В.П. Семенюк



БЕЗСТРОКОВО

Директор
Київського коледжу нерухомості
В.В. Дябко



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ГОРНАРІДНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ
ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-Л"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1859 - ПК

"14" березня 2018 року

Відане

КОВТЮХ НАТАЛІ ПAVЛІВНІ
(прізвище, ім'я та по-батькові)

про те, що дана (нею) піднялася кваліфікаційно оцінювача та, напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у
матеріальній формі" та спеціалізацією (єю) в межах напрямків: 1.1. "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна,
нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них"; 1.2. "Оцінка машин і обладнання"; 1.3.
"Оцінка комерційних транспортних засобів"; 1.7. "Оцінка рухомих речей, крім таких, що відносяться до зброї,
обладнання, комерційних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять
культуру війська".

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



Голова
Експертної комісії
С.В. Асташев
(підпис, прізвище)

Директор ТОВ
"Навчально-
консалтинговий
центр "Експерт-Л"



О.О. Греч
(підпис, прізвище)

М.П. (за підписом)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

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

від 15 лютого 2013 р.

№ 47822

Відомо Колегам Наталії Павлівні на об'єкті кваліфікаційного свідчення оцінювача: від
23.12.2006 МФ № 4777, виданого Фондом державного майна України спільно з Київським
коледжем нерухомості, кваліфікаційно свідчення оцінювача від 17.07.2018 МФ № 7649,
виданого Фондом державного майна України спільно з Українським коледжем шкільної
кваліфікаційно свідчення оцінювача від 10.12.2011 МФ № 8073, виданого Фондом державного
майна України спільно з Міжбанківським інститутом банків, кваліфікаційно свідчення оцінювача
від 26.07.2013 СДНО № 487, виданого Фондом державного майна України спільно з ТОВ
«Навчально-консалтинговий центр «Експерт-Л», та свідчить про те, що інформація про дану
(нею) включена до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оцінювальної діяльності як оцінювач,
який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

напрям 1 «Оцінка об'єктів у матеріальній формі»:

- спеціалізація 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі
земельних ділянок, та майнових прав на них»;
- спеціалізація 1.2 «Оцінка машин і обладнання»;
- спеціалізація 1.3 «Оцінка комерційних транспортних засобів»;
- спеціалізація 1.6 «Оцінка рухомих речей, що становлять культуру війська»;
- спеціалізація 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім таких, що відносяться до зброї, обладнання,
комерційних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять
культуру війська»;
- спеціалізація 1.8 «Оцінка для цілей реалізації та нарахування і сумарні інших об'єктів оцінювача
платежів, які спрямовані на відшкодування».

Це свідчення є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.



М. Гарбузов

Підписання напрямків та спеціалізацій у межах даного свідоцтва, зазначеного у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача.



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

від 06.10.2012 р.

№ 9444

Видано Максимову Степану Іосифовичу на підставі сертифіката оцінювача від 27.06.2009 № 006-12, кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 13.11.2004 № 2258, виданого Фондом державного майна України спільно з Київським колегієм нерухомості, а також кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 07.07.2012 № 8401, виданого Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу, та свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі:

- ☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них.
- ☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.
- ☐ 1.3. Оцінка комерційних транспортних засобів.
- ☐ 1.4. Оцінка літальних апаратів.
- ☐ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
- ☐ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
- ☐ 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що відносять до машин, обладнання, комерційних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

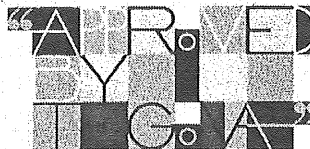
2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, часток, частівок, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності:

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

Державний департамент координації розробки та виконання програмних документів, оцінка та розпорядження об'єктами державної власності

Є. Григоренко

* Не потрібна закреслити



SOCIETY FOR CERTIFICATION OF APPRAISERS

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

hereby grants certification under ISO/IEC 17024 to

Stepan Maksymov

date of birth: 22.04.1947

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

CERTIFIED PROPERTY VALUER

Certificate Registration Number:

U/023/06

Issued on:

21.02.2006

Valid until:

28.02.2011



Director

This Certificate is issued in accordance with the "Approved by TEGOVA" system. An affidavit of the certified valuer forms an integral part of the Certificate. Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1, Czech Republic



Stepan Maksimov

on

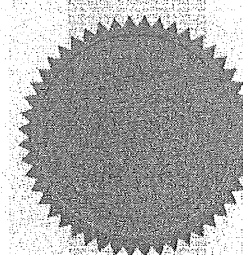
05 October 2011

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

5632850

MEMBERSHIP NUMBER

Al. P. K.
PRESIDENT OF RICS



This is a personal and confidential document of the Institution of Chartered Surveyors

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 2258

«13» листопада 2004 р.

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

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

Голова
Фонду державного майна України
М.В. Чечетов
(підпис, ім'я та по батькові)
МП

Директор
Київського коледжу нерухомості
В.В. Дяубко
(підпис, ім'я та по батькові)
МП

БЕЗСТРОКОВЕ



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

СЕРТИФІКАТ

№ ЕОК-12

«21» червня 2004 р.

Цим сертифікатом підтверджується, що Максимов Степан Йосипович
паспорт УКР № 639560 виданий ДКС Київського РАК в Києві 10.06.1999
у термін з «12» червня по «27» червня 2004 р. пройшов(ла) навчання у
Київському коледжі нерухомості і виявив(ла) достатній рівень підготовки для самостійного проведення
робіт з експертної оцінки майна, майнових, немайнових прав та бізнесу на території України.

Голова екзаменаційної комісії
О. Бондар
(підпис, ім'я та по батькові)
Голова Фонду державного майна України

В.В. Дяубко
(підпис, ім'я та по батькові)
Директор Київського коледжу нерухомості

Сертифікат безстроковий.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ТОЧ НАЧАЛЬНО-КОНСУЛЬТАЦІЙНИЙ
ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-Д"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1990 - ПК

«24» жовтня 2018 року

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

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізацією в межах напрямку: 1.1. «Оцінка рухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них»; 1.2. «Оцінка машин і обладнання»; 1.3. «Оцінка кінцевих транспортних засобів»; 1.4. «Оцінка літальних апаратів»; 1.5. «Оцінка судноплавних засобів»; 1.7. «Оцінка рухомих речей, крім таких, що відносяться до машин, обладнання, кінцевих транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність».

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

Голова
Екзаменаційної
комісії

С.В. Астахов
(підпис, ім'я та по батькові)
МП

Директор ТОВ
«Навчально-
консультативний
центр "Експерт-Д"»

О.О. Гресь
(підпис, ім'я та по батькові)
МП

О.О. Гресь
(підпис, ім'я та по батькові)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ТОЧ НАЧАЛЬНО-КОНСУЛЬТАЦІЙНИЙ
ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-Д"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

ЦМК № 916 - ПК

«26» жовтня 2018 року

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

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

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

Голова
Екзаменаційної
комісії

С.В. Астахов
(підпис, ім'я та по батькові)
МП

Директор ТОВ
«Навчально-
консультативний
центр "Експерт-Д"»

О.О. Гресь
(підпис, ім'я та по батькові)
МП

О.О. Гресь
(підпис, ім'я та по батькові)



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

від 8 жовтня 2010 р.

№ 888

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

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості).

☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.

☐ 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.

☒ 1.4. Оцінка літальних апаратів.

☒ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.

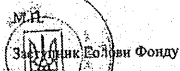
☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.

☐ 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

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

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

☐ 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.



[Signature]

Є.Григоренко

4/ Непітр не закресли ☒



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

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

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

Vitalii Fesenko REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-UA/UABVS/2021/1
Issued on: 01/06/2018
Valid until: 31/05/2023

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

[Signature]
Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

[Signature]
Serhii Frolov
President
UABVS

Ukrainian Association of Bank Valuation Specialists (UABVS), 86 Mala Armutzka St., UA-Odesa 65047, Ukraine

rev

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 3868

"1" жовтня 2005 р.

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

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

Голова
Фонду державного майна України
М.П. В.П. Семенюк

Директор
Київського коледжу нерухомості
М.П. В.В. Дзюбко

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 5914

"5" квітня 2008 р.

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

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

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

Директор
Київського коледжу нерухомості
М.П. В.В. Дзюбко

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

УКРАЇНСКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

ЦМК № 557

"24" квітня 2010 р.

Засвідчує про те, що Фесенко Віталій Вікторович

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

Голова Фонду державного майна України
М.П. О.В. Рябенко

Директор Української комерційної школи
М.П. О.М. Жиликова

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

УКРАЇНСКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 5532

"24" квітня 2010 р.

Засвідчує про те, що Фесенко Віталій Вікторович

успішно склав кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від "24" квітня 2010 р., протокол №38) та підтверджує його достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізацією в межах напрямку: "Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність".

Голова Фонду державного майна України
М.П. О.В. Рябенко

Директор Української комерційної школи
М.П. О.М. Жиликова

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ГОУ "НАЧАЛЬНО-КОНСУЛЬТАТИВНИЙ
ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-Л"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

ПК № 923 - ПК

"26" жовтня 2018 року

Видано

ФЕСЕНКУ ВІТАЛІЮ ВІКТОРОВИЧУ

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: "Оцінка цінностей майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності" та спеціалізаційні в межах напрямку: 2.1. "Оцінка цінностей майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності)", 2.2. "Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності".

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

Голова
Експертної
комісії



С. В. Астахов
(підпис, прізвище)

Директор ГОУ
"Начально-
консультаційний
центр "Експерт-Л"



О. О. Гресь
(підпис, прізвище)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ГОУ "НАЧАЛЬНО-КОНСУЛЬТАТИВНИЙ
ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-Л"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1998 - ПК

"24" жовтня 2018 року

Видано

ФЕСЕНКУ ВІТАЛІЮ ВІКТОРОВИЧУ

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у матеріальній формі та спеціалізаційні в межах напрямку: 1.1. "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них", 1.2. "Оцінка машин і обладнання", 1.3. "Оцінка кількісних транспортних засобів", 1.7. "Оцінка рухомих речей, крім таких, що підносять до машин, обладнання, кількісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність".

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

Голова
Експертної
комісії



С. В. Астахов
(підпис, прізвище)

Директор ГОУ
"Начально-
консультаційний
центр "Експерт-Л"



О. О. Гресь
(підпис, прізвище)



ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

ЦМН № 923 - ПК

"26" жовтня 2018 року

Видано

ФЕСЕНКУ ВІТАЛІО ВІКТОРОВИЧУ

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: "Оцінка цінних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності", та спеціалізація в межах напрямку: 2.1. "Оцінка цінних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності)", 2.2. "Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності".

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

Голова
Екзаменаційної
комісії



С. В. Астахов
(підпис, прізвище)

Директор ТОВ
"Начально-
консультаційний
центр "Експерт-1"



О. О. Гресь
(підпис, прізвище)



ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1998 - ПК

"24" жовтня 2018 року

Видано

ФЕСЕНКУ ВІТАЛІО ВІКТОРОВИЧУ

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: "Оцінка об'єктів у матеріальній формі та спеціалізація в межах напрямку: 1.1. "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухоomości), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них", 1.2. "Оцінка машин і обладнання", 1.3. "Оцінка комерційних транспортних засобів", 1.7. "Оцінка рухомих речей, крім таких, що відносяться до машин, обладнання, комерційних транспортних засобів, літальних апаратів, суднових засобів, та тих, що становлять культурну цінність".

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

Голова
Екзаменаційної
комісії



С. В. Астахов
(підпис, прізвище)

Директор ТОВ
"Начально-
консультаційний
центр "Експерт-1"



О. О. Гресь
(підпис, прізвище)

Довідка
до проєкту рішення Київської міської ради «Про вирішення
майнових питань, пов'язаних з будівництвом офісного
центру з концертним залом та центром зорового мистецтва
на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі»

Проєкт рішення розроблено Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

1. Проєктом рішення передбачається надати згоду комунальному концертному закладу культури «Академічний камерний хор «Хрещатик» на знесення нежитлової будівлі на вул. Студентській, 10, загальною площею 585, 60 кв.м, яка належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплена за цим підприємством на праві оперативного управління, за рахунок коштів інвестора.

Департаментом містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) проєкт рішення погоджено із урахуванням листа від 22 вересня 2020 року № 055-10494, у якому зазначено, що в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Державному реєстрі Іпотек, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна відсутні відомості щодо реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна – нежитлову будівлю загальною площею 585,60 кв.м та знесення такого об'єкту, унеможливилося в подальшому виконання вимоги ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а саме зміну функціонального призначення без затвердження ДПТ.

2. Відповідно до статті 20 Закону України «Про культуру» держава забезпечує створення умов для провадження інвестиційної та інноваційної діяльності у сфері культури. Частина четверта цієї статті передбачає заборону виселення закладів культури (театрів, філармоній, бібліотек, музеїв, архівів, художніх галерей (виставок), кінотеатрів, мистецьких шкіл, центрів дозвілля дітей та юнацтва, клубних закладів тощо) з приміщень без надання їм іншого рівноцінного приміщення.

Отже у процесі реалізації положень проєкту рішення має бути дотримано вимоги частини четвертої статті 20 Закону України «Про культуру».

Виконувач обов'язків начальника
юридичного управління

20 листопада 2020 року



Ольга ЯКОВЛЄВА



КИЇВМІСТОБУДУВАННЯ

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

дд. 09. 2020 № 055-10494

Департамент економіки та
інвестицій

Про опрацювання проекту
рішення

У Департаменті містобудування та архітектури розглянуто проект рішення Київської міської ради «Про вирішення майнових питань, пов'язаних з будівництвом офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі».

За результатами розгляду та в межах наданих повноважень повідомляємо, що за інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна (в подальшому – Державний реєстр речових прав на нерухоме майно) - нежитлову будівлю, що планується знести на вул. Студентській, 10 у Шевченківському районі не зареєстровано.

Враховуючи вищевикладене, що в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні відомості щодо реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна - нежитлову будівлю загальною площею 585,60 кв.м, знесення згаданого вище об'єкта унеможливилює в подальшому виконання вимоги ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а саме зміну функціонального призначення без затвердження ДПТ.

Директор

Олександр СВИСТУНОВ



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

Присяжнюку М.О
Мусі В.В.
Вітренку А.О.
Гаршиній Г.А.

Прошу розглянути проект рішення від 22.12.2020
№08/231- 170/ПР в установленому порядку.

Пихтіній О.М.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Юнаковій С.М.
Харченку О.В. – до відома

Володимир БОНДАРЕНКО

“22” грудня 2020 року
№ 08/231 – 170/ПР



УКРАЇНА

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

вул. Хрещатик 36, м. Київ, 01044, тел. (044) 202 71 29, (044) 202 75 58, e-mail: kmda@kmda.gov.ua
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 Код ЄДРПОУ 00022527
E-mail для електронних звернень громадян: zvernen@kmda.gov.ua

08/231-170/PP
22.12.2020

18.12.2020 № 009-122p

на № _____ від _____

Київська міська рада

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 07 липня 2016 року № 579/579, глави 3 розділу VIII Регламенту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 жовтня 2013 року № 1810, за поданням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) направляю проект рішення Київської міської ради «Про вирішення майнових питань, пов'язаних з будівництвом офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі».

У відповідності до пункту 3.4 глави 3 розділу VIII Регламенту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 жовтня 2013 року № 1810, інформую, що відповідальним за представлення та супроводження документів проекту рішення на всіх стадіях є директор Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Мельник Наталія Олегівна (тел. 202-77-97).

Додатки: 1. Проект рішення Київської міської ради «Про вирішення майнових питань, пов'язаних з будівництвом офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі» та пояснювальна записка до нього на 7 арк. в 1 прим.

2. Копія розпорядження від 27 грудня 2019 року № 2265 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора для будівництва офісного центру з концертним залом та центром хорового мистецтва на вул. Студентській, 8, 10 у Шевченківському районі» на 3 арк. в 1 прим.

213256

3. Копія звіту про оцінку майна – нежитлова будівля загальною площею 585,60 кв. м, розташована за адресою: м. Київ, вул. Студентська, 10 – з додатками на 41 арк. в 1 прим.
4. Копія рецензії на Звіт про оцінку майна – нежитлова будівля загальною площею 585,60 кв. м, розташована за адресою: м. Київ, вул. Студентська, 10 – на 10 арк. в 1 прим.
5. Копія технічного паспорту на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами на вул. Студентська, 10 на 10 арк. в 1 прим.
6. Електронна версія зазначеного.

Керівник апарату

Дмитро ЗАГУМЕННИЙ

Наталія Мельник
Сергій Григорчук 202 60 73

Сергій Григорчук

Світлана
16.12.2020