08/231-2824/пр
12.09.2018

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

VI СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

_____№_____ ПРОЕКТ

Про майнові питання, пов'язані з будівництвом приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 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 19 липня 2005 року № 816/3391 «Про затвердження Порядку списання основних засобів з балансів підприємств, установ та організацій комунальної власності територіальної громади міста Києва», враховуючи розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 12 червня 2017 року № 699 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі», лист комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» від 25 січня 2018 року № 050/30-64, Київська міська рада **вирішила:**

1. Надати дозвіл Київській міській клінічній лікарні № 14 на знесення нежитлових будівель, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені за Київською міською клінічною лікарнею № 14 на праві оперативного управління, зазначених у додатку до цього рішення, за рахунок коштів інвестора після виконання пунктів 2 і 3 цього рішення.

2. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести конкурс із залучення інвестора до будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 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'єктів, зазначених у пункті 1 цього рішення, відшкодовується інвестором шляхом перерахування коштів до спеціального фонду бюджету міста Києва, як коштів від відчуження майна, що належить Автономній республіці Крим, та майна, що перебуває в комунальній власності, або в інший спосіб, визначений в умовах інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі.

3.2. Знесення об'єктів, зазначених у пункті 1 цього рішення, можливе виключно після визначення переможця інвестиційного конкурсу із залучення інвестора, укладення з ним інвестиційного договору, відшкодування інвестором вартості таких об'єктів 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, на постійну комісію Київської міської ради з питань охорони здоров'я та соціального захисту та на постійну комісію Київської міської ради з питань бюджету та соціально-економічного розвитку.

Київський міський голова В. Кличко

Подання:

Перший заступник голови М. Поворозник

Заступник голови П. Пантелеєв

Директор Департаменту економіки та інвестицій Н. Мельник

Начальник юридичного відділу А. Жук

Директор Департаменту охорони здоров'я В. Гінзбург

Начальник юридичного відділу О. Шестерненкова

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва А. Гудзь

Начальник юридичного управління В. Комарницький

Погоджено:

Директор Департаменту земельних ресурсів О. Поліщук

Директор Департаменту фінансів В. Репік

Директор Департаменту містобудування та архітектури О. Свистунов

Голова Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації О. Гаряга

Виконуючий обов'язки головного лікаря Київської міської клінічної лікарні № 14 М. Назаренко

Заступник керівника апарату – начальник юридичного управління Л. Верес

Виконувач обов'язків керівника апарату Л. Верес

Постійна комісія Київської міської ради з питань власності

Голова Л. Антонєнко

Секретар С. Артеменко

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

Голова А. Странніков

Секретар Г. Ясинський

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

Голова О. Гелевей

Секретар Ю. Лобан

Начальник управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради В. Слончак

Директор Департаменту культури Д. Попова

Додаток
до рішення
Київської міської ради
_____№_____

Будівлі, які належать до комунальної власності
територіальної громади міста Києва, дозвіл на знесення яких надається

№ п/п	Назва об'єкта	Адреса	Рік побудови	Площа (кв.м)
1	Нежитлова будівля «Котельня» літ. Н	вул. Зоологічна, 3	1937	554,3
2	Нежитлова будівля «Пральня» літ. П	вул. Зоологічна, 3	1937	549,9
3	Нежитлова будівля «Харчоблок» літ. О	вул. Зоологічна, 3	1937	851,9
4	Нежитлова будівля «Гараж» літ. 1Ж	вул. Зоологічна, 3	1972	126,1
5	Нежитлова будівля «Патолого-гістологічний корпус» літ. К	вул. Зоологічна, 3	1937	223,4
6	Нежитлова будівля «Овочесховище» літ. Р	вул. Зоологічна, 3	1937	137,3
7	Нежитлова будівля «Газорозподільчий пункт» літ. 1Л	вул. Зоологічна, 3	1960	9,9
8	Нежитлова будівля «Складське приміщення» літ. 1К	вул. Зоологічна, 3	1937	30,0

Київський міський голова В. Кличко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» (далі – проект рішення)

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

На засіданні постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 22 жовтня 2007 року № 1403 (протокол від 31 березня 2017 року № 96/2017), проект «Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 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 12 червня 2017 року № 699 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі», яким:

Київську міську клінічну лікарню № 14 визначено замовником будівництва;

комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» разом із Київською міською клінічною лікарнею № 14 доручено забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації та незалежної оцінки об'єктів на вул. Зоологічній, 3, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та перебувають на балансі Київської міської клінічної лікарні № 14 на праві оперативного управління, та рецензування звіту про таку оцінку;

Департаменту економіки та інвестицій, Департаменту комунальної власності м. Києва, Департаменту охорони здоров'я доручено забезпечити підготовку проекту рішення Київської міської ради про надання дозволу на знесення об'єктів на вул. Зоологічній, 3, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та перебувають на балансі Київської міської клінічної лікарні № 14 на праві оперативного управління.

На виконання розпорядження від 12 червня 2017 року № 699 «Про питання

щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» суб'єкт оціночної діяльності, приватне підприємство «Ажіо», що діє на підставі свідоцтва суб'єкта оціночної діяльності від 08 листопада 2017 року № 1069/17, виданого Фондом державного майна України, та згідно з договором від 05 липня 2017 року № 866/17 з комунальним підприємством «Київське інвестиційне агентство» виконав незалежну оцінку майна комплексу нежитлових будівель загальною площею 2 482,80 кв.м, що знаходяться за адресою: м. Київ, Шевченківський район, вул. Зоологічна, 3.

Загальна ринкова вартість об'єкта оцінки станом на 09 січня 2018 року заокруглено становить 13 910 740,00 грн (Тринадцять мільйонів дев'ятсот десять тисяч сімсот сорок гривень 00 копійок) без врахування ПДВ, у тому числі:

- вартість нежитлової будівлі «Котельня» літ. Н, загальною площею 554,3 кв.м – 3 241 670,00 грн;
- вартість нежитлової будівлі «Пральня» літ. П, загальною площею 549,9 кв.м – 3 324 920,00 грн;
- вартість нежитлової будівлі «Харчоблок» літ. О, загальною площею 851,9 кв.м – 5 195 610,00 грн;
- вартість нежитлової будівлі «Гараж» літ. 1Ж, загальною площею 126,1 кв.м – 895 330,00 грн;
- вартість нежитлової будівлі «Патолого-гістологічний корпус» літ. К, загальною площею 223,4 кв.м – 1 030 800,00 грн;
- вартість нежитлової будівлі «Овочесховище» літ. Р, загальною площею 137,3 кв.м – 124 720,00 грн;
- вартість нежитлової будівлі «Газорозподільчий пункт» літ. 1Л, загальною площею 9,9 кв.м – 39 090,00 грн;
- вартість нежитлової будівлі «Складське приміщення» літ. 1К, загальною площею 30,0 кв.м – 58 600,00 грн.

Прийняття рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі» спрямоване на проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі міста Києва. В свою чергу реалізація проекту спрямована на розширення мережі медичних закладів, оснащених сучасною медичною технікою, покращення якості надання громадянам медичних послуг із застосуванням новітніх технологій у медичній галузі, створення нових робочих місць, а також залучення інвестиційних ресурсів в економіку міста Києва та розвиток сфери охорони здоров'я.

2. Цілі і завдання прийняття рішення

Цілями і завданнями прийняття рішення є залучення інвестицій для будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі, що дозволить покращити рівень якості надання

громадянам медичних послуг, у тому числі із застосуванням новітніх технологій у медичній галузі; економія бюджетних ресурсів на реалізацію соціально значимих проектів міста Києва; наповнення бюджету міста Києва за рахунок коштів, що надходять від інвестиційних договорів.

3. Правове обґрунтування

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

Відносини у цій сфері регулюються Законом України «Про інвестиційну діяльність», рішенням Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189 «Про затвердження Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва», розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 12 червня 2017 року № 699 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі».

4. Загальна характеристика та основні положення проекту рішення

Проект рішення передбачає:

- надання дозволу Київській міській клінічній лікарні № 14 на знесення нежитлових будівель, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені за Київською міською клінічною лікарнею № 14 на праві оперативного управління, зазначених у додатку до цього рішення;
- доручення Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести конкурс із залучення інвестора до будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі;
- вартість об'єктів, зазначених у пункті 1 цього рішення, відшкодовується інвестором шляхом перерахування коштів до спеціального фонду бюджету міста Києва, як коштів від відчуження майна, що належить Автономній республіці Крим, та майна, що перебуває в комунальній власності, або в інший спосіб, визначений в умовах інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі;
- знесення об'єктів, зазначених у пункту 1 цього рішення, можливе виключно після визначення переможця інвестиційного конкурсу із залучення інвестора, укладення з ним інвестиційного договору, відшкодування інвестором

вартості таких об'єктів в порядку, встановленому підпунктом 3.1 пункту 3 рішення;

- усі витрати, пов'язані з проведенням заходів щодо підготовки інвестиційного конкурсу із залучення інвестора, підлягають відшкодуванню за рахунок коштів інвестора;
- покладення контролю за виконанням цього рішення на постійну комісію Київської міської ради з питань власності та на постійну комісію Київської міської ради з питань охорони здоров'я та соціального захисту.

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 до будівництва приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі міста Києва, що дозволить розширити мережу медичних закладів, оснащених сучасною медичною технікою, покращити якість надання громадянам медичних послуг із застосуванням новітніх технологій у медичній галузі, створити нові робочі місця, а також залучити інвестиційні ресурси в економіку міста Києва та розвиток сфери охорони здоров'я.

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), Департамент охорони здоров'я 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.

Відповідальна особа за супроводження проекту рішення – головний економіст відділу залучення інвестицій Жайворонок О.В., тел. 202-72-54.

Директор Департаменту
економіки та інвестицій Н. Мельник

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ

PAN UKRAINIAN ASSOCIATION OF VALUATION SPECIALISTS

04205, Україна, м.Київ, вул. Тимошенко, 21 корп. 3, оф. 9
тел. (044) 239-25-24, (044) 502-23-54
Сайт: http://www.afo.com.ua
E-mail: office@afo.com.ua

04205. Ukraine, Kiev, Tymoshenko str., 21, b.3, of. 9
tel (044)-239-25-24, (044) 502-23-54
Сайт: http://www.afo.com.ua
E-mail: office@afo.com.ua

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель за адресою: м. Київ, вулиця Зоологічна, 3 загальною площею 2482,80 кв.м.

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

станом на 09 січня 2018 року

Рецензент (дата та № кваліфікаційного свідоцтва, термін практичної діяльності з оцінки майна):	*Члени Експертної Ради ВАФО:* Ковтюх Наталія Павлівна, член ВАФО, кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 23.12.2006 МФ № 4777, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості, кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 17.07.2010 МФ № 7649, видане Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою, кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 10.12.2011 МФ № 8073, видане Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу. Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, видане Фондом державного майна України від 15.11.2013р. за № 11522. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 9570-ПК від 17.03.2016р. видане Фондом державного майна України спільно з УКРАЇНСЬКОЮ КОМЕРЦІЙНОЮ ШКОЛОЮ. Термін практичної діяльності як оцінювача більше 11 років. Максимов Степан Йосипович, Голова Громадської організації «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ», кандидат фізико-математичних наук, старший науковий співробітник. С.Й.Максимов має кваліфікаційний сертифікат оцінювача № ЕОк–12 від 27.06.2001р., зареєстрований в Державному реєстрі оцінювачів за №9411 від 06.08.2012р., Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №1529-ПК від 28.10.2016р. та ЦМК №711-ПК від 01.11.2016р., видані Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л». Сертифікат згідно ISO/IEC 17024, системою «Approved by TEGoVA» від 21.02.2006р. № U 023/06 (оцінка нерухомості), дійсний професійний член MRICS королівського інституту сертифікованих експертів, має статус MRICS (Свідоцтво №5632850 від 05.10.2011р.). Термін практичної діяльності як оцінювача більше 22 років. Фесенко Віталій Вікторович, член ВАФО, Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 01.10.2005 р. МФ № 3888 видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості. Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів за № 8288 від 08.07.2010 р. видане Фондом державного майна України. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 05.04.2008р. МФ 5912 видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості. Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 24.04.2010р. МФ 7532 видане Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №1559-ПК від 09.11.2016р. та ЦМК №720-ПК від 01.11.2016р., видані Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л». Термін практичної діяльності як оцінювача більше 12 років.

Об'єкт рецензування (вказується повна назва об'єкта рецензування):	Для рецензування рецензенту було надано Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель за адресою: м. Київ, вулиця Зоологічна, 3 загальною площею 2482,80 кв.м. *Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.* станом на 09 січня 2018 року (далі по тексту «Звіт»).
Мета рецензування:	Надання висновку стосовно відповідності Звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, достовірності, об'єктивності, професійності оцінки.
Підстава для рецензування:	Лист Приватного підприємства «АЖІО.» до громадської організації «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ»; Ст. 13 та 28 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III. Ст. 62-67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року № 1440.
Підстава для проведення оцінки (вказується замовник, а також дата та № договору):	Звіт виконаний на підставі Договору на проведення оцінки між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» та ПП «Ажіо.»
Виконавець Звіту:	Суб'єкт оціночної діяльності – Приватне підприємство «АЖІО.». Свідоцтво суб'єкта оціночної діяльності № 1069/17 від 08.11.2017р., видане ФДМ України. Висновок Звіту підписав оцінювач: Кононенко Таісія Борисівна – кваліфікаційні свідоцтва оцінювача від 03.07.2004 МФ № 1569, від 07.04.2012 МФ № 8279, від 22.07.2013 ОДЦО № 383, видані Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу. Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, видане Фондом державного майна України від 08.10.2013р. за № 10847. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 0300–ПК від 14.04.2017 року видане Фондом державного майна України спільно з ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТІ».
Строк проведення рецензування:	18 - 22 січня 2018 року.
Дата підписання рецензії:	22 січня 2018 року.

ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ РЕЦЕНЗУВАННЯ ВСТАНОВЛЕНО ТАКЕ:

Об'єкт оцінки:	Комплекс нежитлових будівель за адресою: м. Київ, вулиця Зоологічна, 3 загальною площею 2482,80 кв.м. Комплекс нежитлових будівель складається з: - Нежитлова будівля "Газорозподільчий пункт" літ. 1Л; - Нежитлова будівля "Овочесховище" літ. Р; - Нежитлова будівля "Складське приміщення" літ. 1К; - Нежитлова будівля "Котельня" літ. Н; - Нежитлова будівля "Паталого-гістологічний корпус" літ. К; - Нежитлова будівля "Гараж" літ. 1Ж; - Нежитлова будівля "Пральня" літ. П; - Нежитлова будівля "Харчоблок" літ. О.
Характеристика об'єкту оцінки:	Вказаний об'єкт розташований на огородженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 52981,00 кв.м. (обліковий код 88:061:081), що обліковується за Київської міською клінічною лікарнею № 14. Загальна площа приміщень об'єкту оцінки становить 2482,80 кв.м. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт оцінки, розташована в спальному районі міста Києва. В цілому, стан конструктивних елементів, інженерних мереж та внутрішнього облаштування будівель за шкалою укрупнених показників можна охарактеризувати як незадовільний. На дату оцінки, до будівель підведена

	електромережа, система водопостачання, водовідведення та опалення. За аналізом найбільш ефективного використання об'єкт оцінки призначений для розміщення приміщень виробничо – складського призначення.
Мета оцінки	Дана оцінка виконана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Дата оцінки	09 січня 2018 року.
Вид вартості	Ринкова вартість.
Застосовані методичні підходи	Витратний, порівняльний.
Результати обчислень величини вартості в рамках методичних підходів:	Ринкова вартість комплексу нежитлових будівель загальною площею 2482,80 кв.м. (м. Київ, вулиця Зоологічна, 3), станом на 09.01.2018р. складає 13910740,00 (Тринадцять мільйонів дев'ятсот десять тисяч сімсот сорок гривень 00 копійок) без урахування ПДВ.

ВИСНОВОК

Посилання у Звіті на використані законодавчі та нормативні документи:	Під час виконання оцінки Оцінювачем були використані наступні нормативно-правові документи, які регламентують питання оцінки вартості майна і прав власності, зокрема оцінку технічного стану об'єкту оцінки: Конституція України від 28 червня 1996 г. № 254/96- ВР. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні". Національний стандарт №1 (НСО №1) «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав», затв. Постановою КМУ від 10.09.2003г. №1440. Національний стандарт №2 (НСО №2) «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. N 1442. "Методика оцінки майна", затвердж. постановою Кабінет Міністрів України від 10.12.2003 г. № 1891. Періодичні друковані видання «От и до», «Авізо», Інтернет сторінки, інформація рієлторських компаній міста.
Висновок про зібрану виконавцем Звіту про оцінку майна вихідних даних та інформацію (її повноту, достатність та розкриття у Звіті):	Зібрані виконавцем Звіту вихідні дані, візуальний огляд, фотофіксація та необхідна інформація стали достатніми для проведення відповідних обрахунків та визначення величини вартості. В розпорядження оцінювача були надані: копія технічних паспортів на громадський будинок (приміщення) виготовлених станом на 09.11.2016 року; копія Державного акту на право постійного користування земельною ділянкою ЯЯ № 382563 від 12.05.2008 року; копія розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 699 від 12.06.2017 року.
Висновок про відповідність і правильність застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур:	Звіт, що рецензується, за формою подання матеріалів, обґрунтованістю вихідних даних та застосуванням в процесі оцінки технічних прийомів та методичних підходів відповідає вимогам нормативних актів з оцінки майна, зокрема: Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Національним Стандартам № 1 та № 2. Відповідно до мети оцінки у Звіті визначалась ринкова вартість для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Зауваження рецензента:	Зауваження: 1. У Звіті окремо (є тільки в таблицях, де проводиться розрахунок вартості за порівняльним підходом) не надано загальну площу кожної окремої будівлі, є тільки площі забудови під будівлями комплексу; 2. При дослідженні найкращого та найбільш ефективного використання оцінювач стверджує, що таке використання є для розміщення виробничо – складських будівель. Слід було додати, що це можливо лише після проведення ремонтно – відновлювальних робіт, оскільки практично всі будівлі знаходяться в поганому стані. 3. При застосуванні витратного підходу оцінювач не розкрила спосіб обрахування будівельного об'єму та обрахунок площ земельних ділянок, що відносяться до будівель. 4. При застосуванні порівняльного підходу оцінювач вводить своєрідне коректування – «на комісійні посередника». Таке коректування передбачається в величині знижки «на торг». У Звіті знижка «на торг» взята дуже оптимістично –

	5%. Через це, загальна знижка (на комісійні та на торг) – 9% виглядає природньо. 5. У Звіті не вказано, які ж саме об'єкти порівняння з перехованих восьми об'єктів вибрано для проведення обрахунків вартості, а також критерії їх вибору. 6. В таблиці, де розраховується ставка капіталізації (на стор.33 Звіту) помилково, якась з надбавок за компенсацію збільшена на одиницю. Ставка в 13% використана вірно в розрахунках нижче.
Загальний висновок про достовірність оцінки майна:	**Відповідно до п. 67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель за адресою: м. Київ, вулиця Зоологічна, 3 загальною площею 2482,80 кв.м.** ***Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.*** **станом на 09 січня 2018 року,** **що рецензується, класифікується за такою ознакою:** ***«Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки».***

Рецензенти –
члени Експертної Ради ВАФО, оцінювачі:

Оцінювач Н.П. Ковтюх

Оцінювач С.Й. Максимов

Оцінювач В.В. Фесенко

Підпис рецензентів посвідчую,
Голова ГО «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ» С.Й. Максимов

22 січня 2018 року
Дата підписання рецензії

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 Екзаменаційної 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 спеціалізаціями в межах напряму: "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. експертна грошова оцінка земельних ділянок".

Голова Фонду державного майна України — **В.П. Семенюк**

Директор Київського коледжу нерухомості — **В.В. Дзюбко**

МП МП

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ №9570 - ПК «17» березня 2016 р.

Видане *Ковтюх Наталії Павлівні*

про те, що нею підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізаціями в межах напряму: *«Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них», «Оцінка машин і обладнання», «Оцінка колісних транспортних засобів», «Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, суднолавних 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 — *Л.М. Лебідь* М.П.

Директор Української комерційної школи — *О.М Жилінкова* М.П.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО
про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності

від 15 [illegible] **2013 р.** **№** [illegible]

Видане Ковтюх Наталії Павлівні на підставі кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 23.12.2006 МФ № 4777, виданого Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості, кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 17.07.2010 МФ № 7649, виданого Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою, кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 19.12.2011 МФ № 8073, виданого Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу, кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 26.07.2013 ОДНО № 487, виданого Фондом державного майна України спільно з ТОВ «Науково-консультативний центр «Експерт-Д», та свідчить про те, що інформацію про нього (неї) включено до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямами[1]:

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 колісних транспортних засобів»;
спеціалізація 1.6 «Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність»;
спеціалізація 1.7 «Оцінка рухомих речей, крім тих, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, суднолавних засобів та тих, що становлять культурну цінність»;
спеціалізація 1.8 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».

Це свідоцтво є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.

Голова М. Горяйнов

---

[1] Вказуються напрями та спеціалізації у межах таких напрямів, зазначені у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача.

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 напряму: «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
МП

Директор
Київського коледжу нерухомості
В.В. Дзюбко
МП

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

СЕРТИФІКАТ

№ ЕОк-12 "27" червня 2001 р.

Цим сертифікатом підтверджується, що Максимов Степан Йосипович
паспорт VI-ИД № 639560 **виданий** ВВС Мінською РВК м. Києва 10.06.1980 р.
у термін з "12" червня по "27" червня 2001 р. пройшов(ла) навчання у Київському коледжі нерухомості і виявив(ла) достатній рівень підготовки для самостійного проведення робіт з експертної оцінки майна, майнових, немайнових прав та бізнесу на території України.

Голова екзаменаційної комісії /О.М. Бондар/

Голова Фонду державного майна України
О. Бондар

Директор Київського коледжу нерухомості
В. Дзюбко

Сертифікат безстроковий.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ "НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-Л"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1529 - ПК **« 28 » жовтня 2016 р.**

Видане **МАКСИМОВУ СТЕПАНУ ЙОСИПОВИЧУ**
про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: **«Оцінка об'єктів у матеріальній формі»** та спеціалізаціями (єю) в межах напрямів:

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 належать 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
Н.П. Лебідь
М.П.

Директор Навчально-консалтингового центру «Експерт-Л»
О.О. Гресь
М.П.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ "НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-Л"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

ЦМК № 711 - ПК **« 01 » листопада 2016 р.**

Видане **МАКСИМОВУ СТЕПАНУ ЙОСИПОВИЧУ**
про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: **«Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності»** та спеціалізаціями (єю) в межах напряму:

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».

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

Голова Екзаменаційної комісії
Н.П. Лебідь
М.П.

Директор Навчально-консалтингового центру «Експерт-Л»
О.О. Гресь
М.П.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

від 06 серпня **2012 р.** **№** 9444

Видане Максимову Степану Йосиповичу на підставі сертифіката оцінювача від 27.06.2001 № ЕОк-12, кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 13.11.2004 МФ № 2258, виданих Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості, а також кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 07.07.2012 МФ № 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 напрямами:

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 колісних транспортних засобів.

☐ 1.4. Оцінка літальних апаратів.

☐ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.

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

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

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

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

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

М.П.

Директор Департаменту координації розробки та виконання програмних документів, оцінки та розпорядження об'єктами державної власності _____ Є. Григоренко

*/ Непотрібне 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, o.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

PRESIDENT OF RICS

RICS the mark of property professionalism worldwide

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

від 9 липня **2010 р.** **№** 888

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

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

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

☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.

☐ 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.

☒ 1.4. Оцінка літальних апаратів.

☒ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.

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

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

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

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

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

М.П.

Заступник Голови Фонду Є.Григоренко

*/ Непотр не закресли ☒

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ "НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-Л"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1559 - ПК **« 09 » листопада 2016 р.**

Видане **ФЕСЕНКУ ВІТАЛІЮ ВІКТОРОВИЧУ**

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: **«Оцінка об'єктів у матеріальній формі»** та спеціалізаціями (єю) в межах напрямів:

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»; 1.7. «Оцінка рухомих речей, крім таких, що належать 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 **Директор Навчально-консалтингового центру «Експерт-Л»**

Н.Н. Лебідь О.О. Гресь

М.П. М.П.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ "НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-Л"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

ЦМК № 720 - ПК **« 01 » листопада 2016 р.**

Видане **ФЕСЕНКУ ВІТАЛІЮ ВІКТОРОВИЧУ**

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: **«Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності»** та спеціалізаціями (єю) в межах напряму:

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».

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

Голова Екзаменаційної комісії **Директор Навчально-консалтингового центру «Експерт-Л»**

Н.Н. Лебідь О.О. Гресь

М.П. М.П.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 3898 " 1 " жовтня 2005 р.

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

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

Голова
Фонду державного майна України
МП **В.П. Семенюк**

Директор
Київського коледжу нерухомості
МП **В.В. Дзюбко**

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 5912 "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 спеціалізаціями в межах напряму: "Оцінка дорожніх транспортних засобів".

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

Директор
Київського коледжу нерухомості
МП **В.В. Дзюбко**

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

ЦМК № 567 "24" *квітня* 2010 р.

Засвідчує про те, що *Фесенко Віталій Вікторович*

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

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

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

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 7532 «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 в матеріальній формі**» та спеціалізацією в межах напряму: *«Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність».*

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

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

БЕЗСТРОКОВЕ

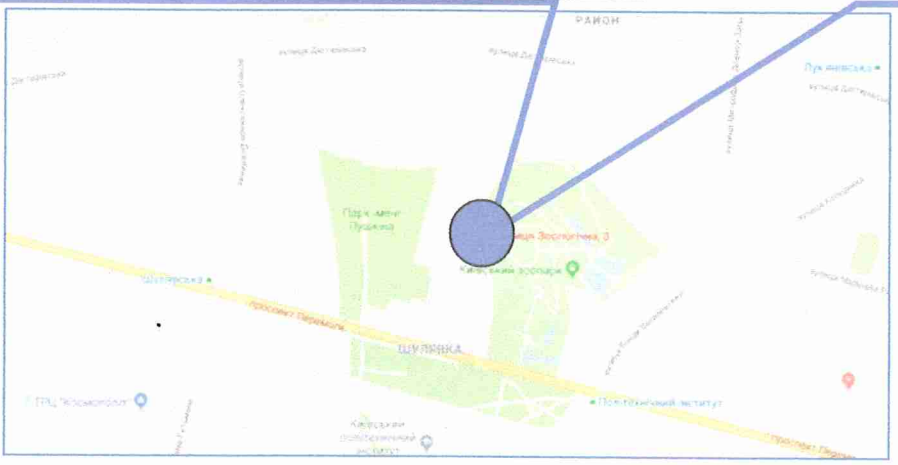
ЗАТВЕРДЖУЮ
Директор приватного підприємства
"АЖІО."
_____ Кононенко Т.Б.
10 січня 2018 року

ЗВІТ

про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель за адресою: м. Київ, вулиця Зоологічна, 3 загальною площею 2482,80 кв.м.

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

станом на 09 січня 2018 року



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

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

м. Черкаси, 2018 р.

Зміст

1. ВИСНОВОК....3
2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ....4
3. СТАНДАРТИ ОЦІНКИ....4
4. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ, ПРИПУЩЕННЯ, ОБМЕЖЕННЯ І ЗАСТЕРЕЖЕННЯ, ЯКІ СУПРОВОДЖУЮТЬ ПРОЦЕДУРИ І ВИКОРИСТАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ....4
5. ВИХІДНІ ДАНІ. ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ І ЛІТЕРАТУРИ....5
6. ОЦІНЮВАНІ ПРАВА....6
7. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ....6
8. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ....26
9. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР КОНЦЕПЦІЇ ВАРТОСТІ....27
11. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ....29
11.1. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД....29
11.2. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ В МЕЖАХ ПОРІВНЯЛЬНОГО ПІДХОДУ....34
12. ІНТЕРПРИТАЦІЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ....41
13. СЕРТИФІКАТ ЯКОСТІ ОЦІНКИ....42
14. ПАСПОРТ-СЕРТИФІКАТ....43
15. ДОДАТКИ....43

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

1. ВИСНОВОК

Замовник оцінки	Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство".
Виконавець	ПП "Ажіо." Свідоцтво суб'єкта оціночної діяльності № 1069/17 від 08 листопада 2017 року, видане ФДМ України. м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. тел. (0472) 54-02-93, (067) 217-20-51.
Об'єкт оцінки	Об'єкт нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2482,80 кв.м. (м. Київ, вулиця Зоологічна, 3).
Адреса об'єкту оцінки	М. Київ, вулиця Зоологічна, 3.
Характеристика об'єкту оцінки	Вказаний об'єкт розташований на огородженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 52981,00 кв.м. (обліковий код 88:061:081), що обліковується за Київської міською клінічною лікарнею № 14. Загальна площа приміщень об'єкту оцінки становить 2482,80 кв. м. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт оцінки, розташована в спальному районі міста Києва. В цілому, стан конструктивних елементів, інженерних мереж та внутрішнього облаштування будівель за шкалою укрупнених показників можна охарактеризувати як незадовільний. На дату оцінки, до будівель підведена електромережа, система водопостачання, водовідведення та опалення. За аналізом найбільш ефективного використання об'єкт оцінки призначений для розміщення приміщень виробничо – складського призначення.
Мета оцінки	Дана оцінка виконана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Дата оцінки	09 січня 2018 року.
Вид вартості	Ринкова вартість.
Застосовані методичні підходи	Витратний, Порівняльний.
Використані стандарти і методики оцінки	В даній роботі Суб'єктом оціночної діяльності використані стандарти, правила використання і проведення оцінки Міжнародного комітету по Стандартам оцінки майна, Національний стандарт №1 „Загальні принципи оцінки майна та майнових прав", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440, Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442.
Термін дії оцінки	Результат оцінки дійсний протягом 9 місяців з дати оцінки.

Вартість об'єкту оцінки:

Вартість	Вартість, грн. без ПДВ	Вартість, грн.	
		Із урахуванням ПДВ	У тому числі ПДВ
Ринкова вартість, грн.	13 910 740,00 (Тринадцять мільйонів дев'ятсот десять тисяч сімсот сорок гривень 00 копійок)	16 692 888,00 (Шістнадцять мільйонів шістсот дев'яносто дві тисячі вісімсот вісімдесят вісім гривень 00 копійок)	2 782 148,00 (Два мільйони сімсот вісімдесят дві тисячі сто сорок вісім гривень 00 копійок)

Оцінювач **Кононенко Т.Б.**
Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 1569 ФДМ України та МІБ

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

2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ

Визначення вартості об'єкту нерухомості - комплексу нежитлових будівель за адресою: м. Київ, вулиця Зоологічна, 3 здійснене кваліфікованим Суб'єктом оціночної діяльності ПП „Ажіо.". ПП „Ажіо." діє на підставі договору між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" та ПП «Ажіо.».

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

Завданням на оцінку є визначення вартості об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2482,80 кв.м. (м. Київ, вулиця Зоологічна, 3) для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу. Форма виконання роботи – у повній формі.

Датою оцінки є 09 січня 2018 року.

3. СТАНДАРТИ ОЦІНКИ

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

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

Оцінка вартості об'єкту оцінки здійснювалася на підставі неупередженого його вивчення і відповідно до існуючих норм української і міжнародної практики оцінки майна. З цією метою було проведене обстеження об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2482,80 кв.м. (м. Київ, вулиця Зоологічна, 3), який є об'єктом оцінки, вивчена відповідна технічна і фінансова документація, зібрана інформація про фізичний стан, відомості про використання, ринок продажу подібного майна, виконаний відповідний аналіз вищезазначеної інформації і здійснені розрахунки вартості.

Єдине призначення звіту про незалежну оцінку

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

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

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

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

Достовірність наданої інформації

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

Конфіденційність

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

Відповідальність Оцінювача

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

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

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

Додаткова робота

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

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

Непомітні дефекти і пошкодження, стан навколишнього середовища

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

Відповідальність

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

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

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

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

Звільнення від відповідальності

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

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

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

Інші умови

В рамках цього звіту оцінювач робить припущення, що дані надані замовником або одержані оцінювачем в період огляду майна і збору початкової інформації і в період складання звіту про оцінку повністю відповідають даним на дату оцінки – 09 січня 2018 р.

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

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

Термін дії цього Звіту

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

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

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

- Конституція України від 28 червня 1996 г. № 254/96- ВР.
- Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні"
- Національний стандарт №1 (НСО №1) «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав», затв. Постановою КМУ від 10.09.2003г. №1440
- Національний стандарт №2 (НСО №2) «Оцінка нерухомого майна», затв. Постановою КМУ від 28 жовтня 2004 р. N 1442

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

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

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

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

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

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

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

6. ОЦІНЮВАНІ ПРАВА.

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

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

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

До оцінки представлений об'єкт нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2482,80 кв.м. (м. Київ, вулиця Зоологічна, 3).

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

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

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

Роботи по визначенню вартості об'єкту оцінки виконані у відповідності до замовлення Комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство", що не суперечить вимогам статті 11 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні". На підставі чого був укладений договір про проведення робіт з оцінки майна № 866/17 від 05.07.2017 року між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" та суб'єктом оціночної діяльності ПП "Ажіо." (сертифікат № 1069/17 виданий Фондом Державного майна України 08 листопада 2017 року), в особі директора Кононенко Т.Б., яка діє на підставі Статуту.

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

7. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.

Об'єкт оцінки

Об'єкт нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2482,80 кв.м. (м. Київ, вулиця Зоологічна, 3).

Адреса об'єкту оцінки

Оцінюваний об'єкт нерухомості знаходиться за адресою: м. Київ, вулиця Зоологічна, 3.

Глобальне місцезнаходження об'єкту оцінки

Розташування в межах України

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

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

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

Локальне місцезнаходження об'єкту оцінки

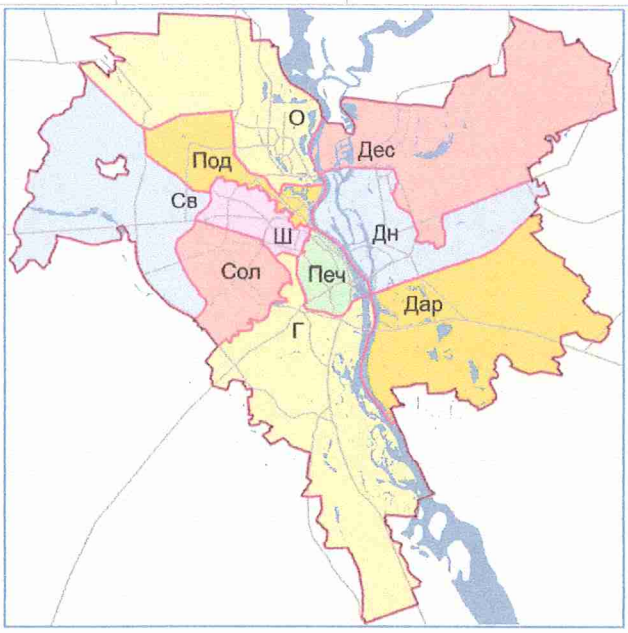
Розташування в межах м. Києва

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

Адміністративний поділ

Територія міста поділена на 10 адміністративних районів:

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



Економіка

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

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

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

Промисловість

Київ — один із найбільших індустріальних центрів України. 2010 року обсяг реалізованої промислової продукції місцевих підприємств становив 39 855,8 млн ₴ (близько 4 % від загальноукраїнського обсягу). У структурі реалізованої продукції за основними видами промислової діяльності за січень-жовтень 2009 року найбільша питома вага припадає на виробництво харчових

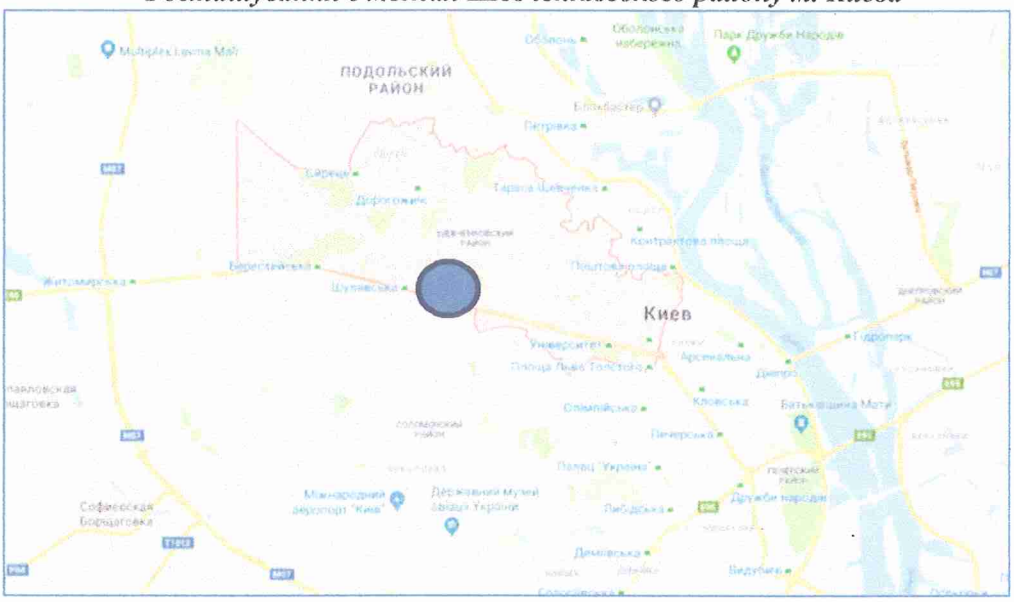
продуктів, напоїв та тютюнових виробів (24,4 %) та на виробництво й розподілення електроенергії, газу та води (22,1 %). Місто є великим центром машинобудування, зокрема важкого-, енергомашинобудування, верстато-, судно-, приладобудування; чорної і кольорової металургії, хімічної, легкої, поліграфічної промисловостей.

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

Транспорт

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

Розташування в межах Шевченківського району м. Києва



Шевченківський район — район міста Києва. Район був створений згідно з постановою ЦВК УРСР 4 квітня 1937 року. Район розташований у центральній частині міста. Межує на сході — з Печерським, на заході — зі Святошинським, на півночі — з Подільським, на півдні — з Солом'янським, на південному сході — з Голосіївським районами Києва.

Сучасна територія Шевченківського району займає площу 2,7 тисяч гектарів, де проживає 233,5 тисячі осіб. Сьогодні він поєднує в собі високопродуктивну промисловість і будівництво, поліграфічне виробництво і розгалужену торгівлю, охорону здоров'я і сферу побутового обслуговування, широку мережу навчальних закладів та закладів культури. На території району понад 50 держав світу розташували свої посольства та представництва.

До складу району входять території:

Нивки (частина), Шулявка (частина), Дехтярі, Сирець, Волейків, Лукянівка, Солдатська слобідка, Верхне (старе) місто, Кудрявець, Татарка, Репяхів Яр, Дорогожичі, Загоровщина, Афанасівський яр.

До промислового комплексу району входить 71 підприємство.

Торговельне обслуговування району здійснюють 1136 підприємств торгівлі та громадського харчування.

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

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

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

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

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

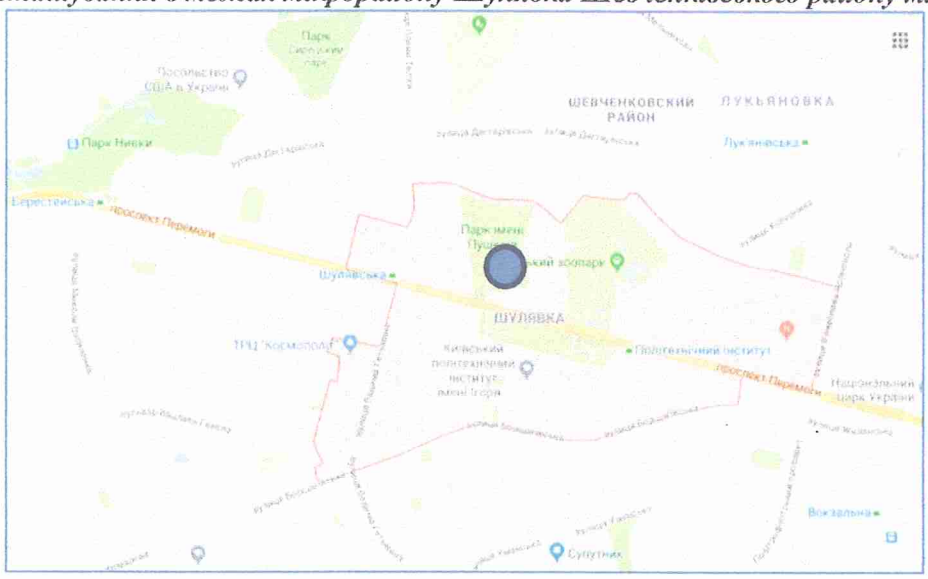
Науковий потенціал представляють широко відомі і знані не тільки в Україні, а й за її межами науково-дослідні та проектно-конструкторські інститути. У Шевченківському районі розташована Національна Академія Наук України та більшість її інститутів.

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

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

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

Розташування в межах мікрорайону Шулявка Шевченківського району м. Києва

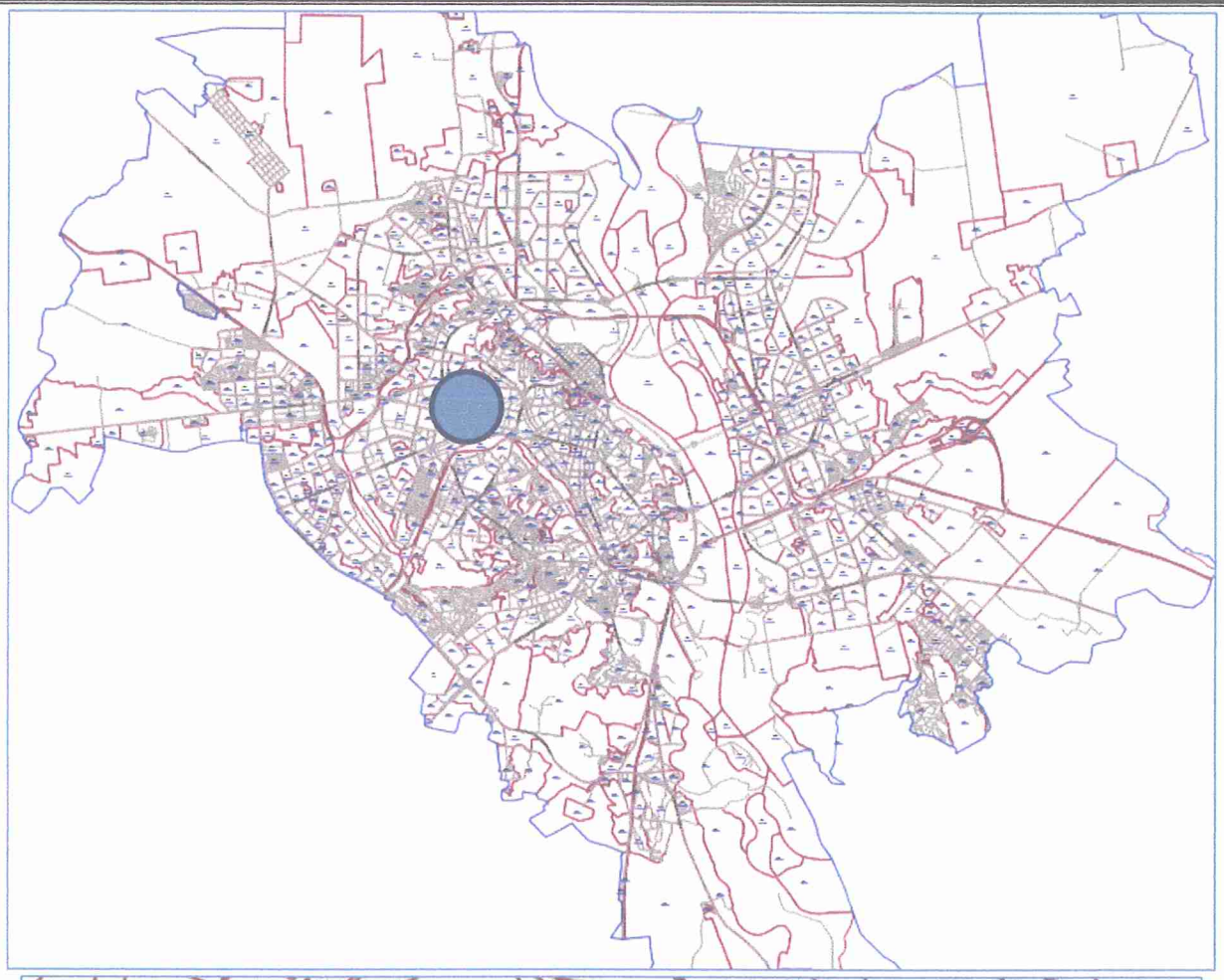


Шуля́вка — історична місцевість міста Києва у сучасному Шевченківському та Солом'янському районі, за царських часів — село, робітнича околиця Києва

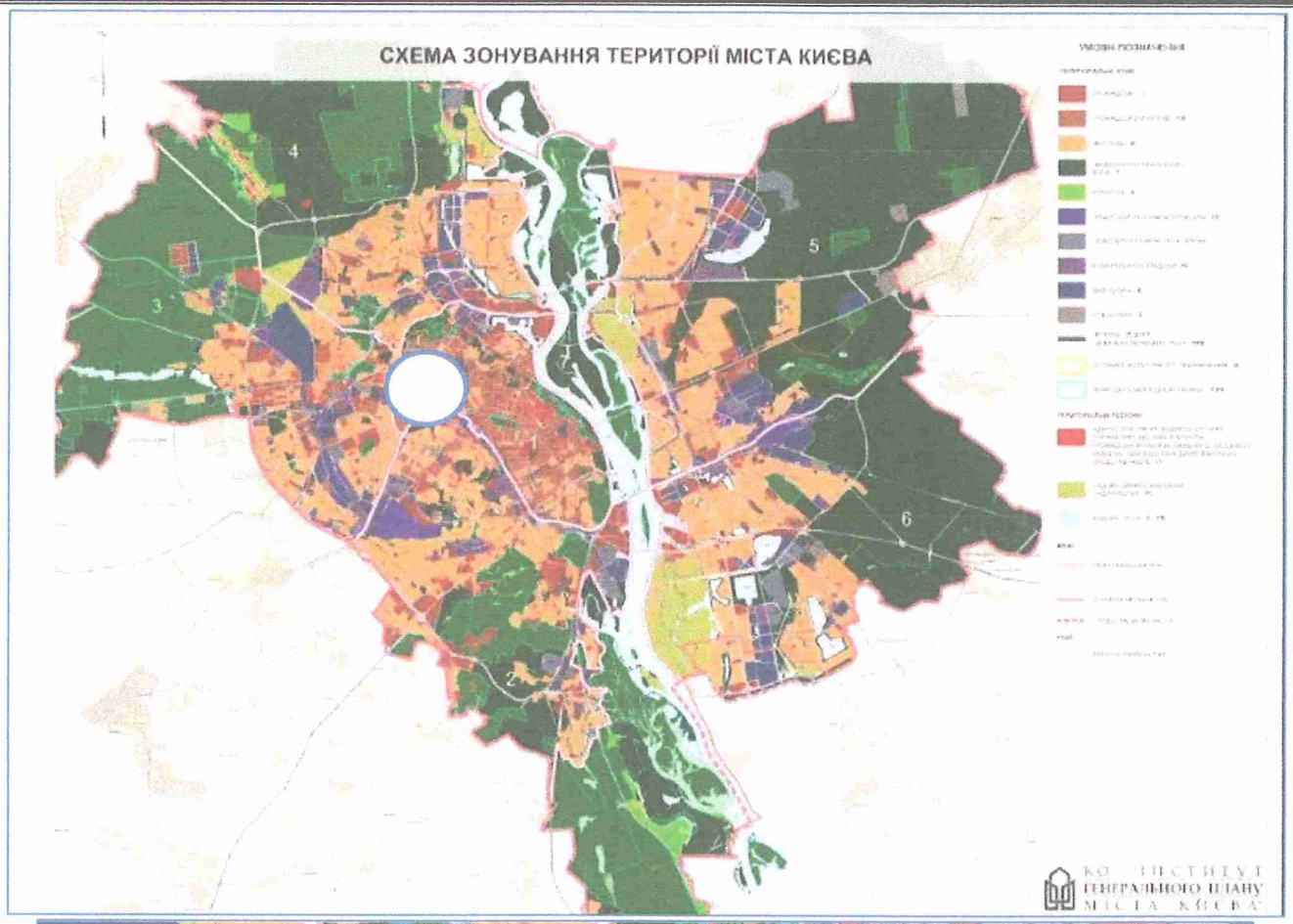
До 1960-х років Шулявка вважалася місцем проживання виключно робочого люду, відомого своїм крутим норовом: саме тут в 1905-му відбувся масовий бунт трудящих. Він закінчився вигнанням з району царської адміністрації з проголошенням Шулявської республіки, що проіснувала кілька днів. Сьогодні Шулявка - великий за площею масив, забудований переважно в 1960-1970-х.

Масив дуже великий і змінюється в міру віддалення від центру і проспекту Перемоги. Ближче до транспортних магістралей інфраструктура розвинена добре, але в глибині це тихий, провінційний мікрорайон з безіменними магазинами і скромними кафе. Однак навіть у найвіддаленіших його куточках є супермаркети, школи, спортивні об'єкти та медичні установи.

Розташування в межах економіко – планувальних зон м. Києва



Розташування в межах економіко – планувальних зон м. Києва



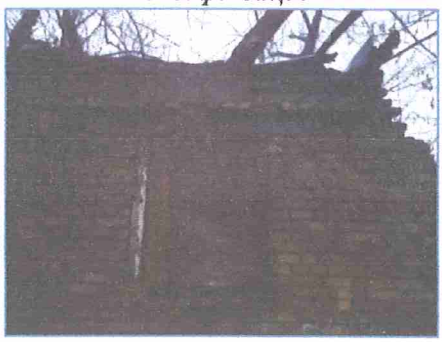
Облаштування прилеглої території

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

Комплекс нежитлових будівель за адресою: м. Київ, вулиця Зоологічна, 3:

Нежитлова будівля "Газорозподільчий пункт" літ. 1Л

Фотофіксація



Існуюче використання

Під час огляду, оцінювана будівля не використовувалась за жодним призначенням

Визначення фізичного зносу об'єкту нерухомості

Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозважений знос З с.з., %*
Фундамент	Бутовий	Тріщини, відколи, випадання окремих цеглин наземної частини цоколя та фундаментних стовпів	19	45	8,55
Стіни та перегородки	Цегляна кладка, оздоблена декоративною розшивкою	Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи на поверхні стін	34	65	22,1
Перекриття	Залізобетонні плити	Поздовжні і поперечні глибокі тріщини на нижніх плитах, прогин нижніх плит, продавлення верхніх плит	12	80	9,6
Дах і покрівля	Рулонна	Масове протікання, відшарування покриття від основи, відсутність частин покриття			
Підлога	Бетонна стяжка	Масове руйнування покриття і основи	5	75	3,75
Проєми	Вікна – прості дерев'яні, вхідні двері - металеві, внутрішні - відсутні	Нижній брус віконної рами, підвіконна дошка уражені гнилизною, деревина розташовується, рами розхитані. Корозія елементів коробки і рам, деформація коробки і рам	4	45	1,8
		Часткова корозія деталей дверних полотен і коробки, пошкодження заповнення дверей			

Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозважений знос З с.з., %*
Оздоблювальні роботи	Відсутні	відсутні	20	100	20
Сантехнічне та електричне обладнання	Електромережа	Мережі знаходяться в незадовільному стані, потребують ремонту із повною заміною складових. Система електрообладнання: Несправності системи проводки, щитків, приладів ВРП; відсутність частини приладів; оголення дротів	2	75	1,5
Інше			4	50	2
ВСЬОГО			100		69,3
Загальний фізичний знос приміщень		$З_ф = (\sum З_{с.з.} \times 100) / \sum П_{в.п.}$	**69%**		

Загальний фізичний стан об'єкту оцінки можна охарактеризувати як ветхий. Стан несучих конструкцій аварійний, а ненесучих – дуже незадовільний. Виконання конструктивами своїх функцій можливе лише при проведенні робіт по їх підсиленню, або при повній заміні.

Нежитлова будівля "Овочесховище" літ. Р

Фотофіксація

Існуюче використання

Під час огляду, оцінювана будівля не використовувалась за жодним призначенням

Визначення фізичного зносу об'єкту нерухомості

Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозважений знос З с.з., %*
Фундамент	Бутовий	Тріщини, відколи, випадання окремих цеглин наземної частини цоколя та фундаментних стовпів	19	45	8,55
Стіни та перегородки	Цегляна кладка, оздоблена декоративною розшивкою та деревяні каркасні	Цегляні - Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи на поверхні стін.	34	65	22,1

Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозважений знос З с.з., %*
		Деревяні - Значне пошкодження каркаса: враження гнилизною, повне руйнування обшивки			
Перекриття	Деревяне	Конструкція на межі руйнування, яке місцями почалося	12	90	10,8
Дах і покрівля	Рулонна	відсутня			
Підлога	Бетонна стяжка	Масове руйнування покриття і основи	5	75	3,75
Проєми	Вікна – прості дерев'яні, вхідні двері - металеві, внутрішні - відсутні	Віконні рами, коробка і підвіконна дошка повністю уражені гнилизною і жучком, стулки не відкриваються або випадають; всі примикання порушені	4	85	3,4
		Повне розхитування дверних полотен і коробок (колод), масове пошкодження гнилизною і жучком			
Оздоблювальні роботи	Відсутні	відсутні	20	100	20
Сантехнічне та електричне обладнання	Електромережа, опалення	Мережі знаходяться в незадовільному стані, потребують ремонту із повною заміною складових. Система електрообладнання: Несправності системи проводки, щитків, приладів ВРП; відсутність частини приладів; оголення дротів Система опалення - піч. Сильне випинання і відхилення стінок від вертикалі, глибокі тріщини у зовнішній кладці, зсув і відпадання окремих цеглин, вертикальні і горизонтальні розділки місцями зруйновані, паливник зруйнований, прилади місцями відсутні	2	85	1,7
Інше			4	50	2
ВСЬОГО			100		72,3
Загальний фізичний знос приміщень		$З_ф = (\sum З_{с.з.} \times 100) / \sum П_{в.п.}$	**72%**		

Загальний фізичний стан об'єкту оцінки можна охарактеризувати як ветхий. Стан несучих конструкцій аварійний, а ненесучих – дуже незадовільний. Виконання конструктивами своїх функцій можливе лише при проведенні робіт по їх підсиленню, або при повній заміні.

Нежитлова будівля "Складське приміщення" літ. 1К

Фотофіксація

Існуюче використання

Під час огляду, оцінювана будівля не використовувалась за жодним призначенням

Визначення фізичного зносу об'єкту нерухомості

Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозважений знос З с.з., %*
Фундамент	Бутовий	Тріщини, відколи, випадання окремих цеглин наземної частини цоколя та фундаментних стовпів	16	45	7,2
Стіни та перегородки	Цегляна кладка, оздоблена декоративною розшивкою	Цегляні - Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи на поверхні стін. Деревяні - Значне пошкодження каркаса: враження гнилизною, повне руйнування обшивки	42	65	27,3
Перекриття	Деревяне	Конструкція на межі руйнування, яке місцями почалося	18	80	14,4
Дах і покрівля	Єтерніт	Пошкодження і просідання основи покрівлі; тріщини в стиках панелей, масове протікання, руйнування вузлів прилягання і огороджувальної решітки			
Підлога	Бетонна стяжка	Масове руйнування покриття і основи	15	75	11,25
Проєми	Вікна – прості дерев'яні, вхідні двері - металеві, внутрішні - відсутні	Віконні рами, коробка і підвіконна дошка повністю уражені гнилизною і жучком, стулки не відкриваються або випадають; всі примикання порушені	2	85	1,7
		Повне розхитування дверних полотен і коробок (колод), масове пошкодження гнилизною і жучком			
Оздоблювальні роботи	Відсутні	відсутні	2	100	2
Сантехнічне та електричне обладнання	Електромережа	Мережі знаходяться в незадовільному стані, потребують ремонту із повною заміною складових. Система електрообладнання: Несправності системи проводки, щитків, приладів ВРП; відсутність частини приладів; оголення дротів	2	85	1,7
Інше			3	50	1,5
ВСЬОГО			100		67,05
Загальний фізичний знос приміщень		$З_ф = (\sum З_{с.з.} \times 100) / \sum П_{в.п.}$	**67%**		

Загальний фізичний стан об'єкту оцінки можна охарактеризувати як ветхий. Стан несучих конструкцій аварійний, а ненесучих – дуже незадовільний. Виконання конструктивами своїх функцій можливе лише при проведенні робіт по їх підсиленню, або при повній заміні.

Нежитлова будівля "Котельня" літ. Н

Фотофіксація

Існуюче використання

Під час огляду, оцінювана будівля не використовувалась за жодним призначенням

Визначення фізичного зносу об'єкту нерухомості

Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозважений знос 3 с.з., %*
Фундамент	Бутовий	Тріщини, відколи, випадання окремих цеглин наземної частини цоколя та фундаментних стовпів	4	45	1,8
Стіни та перегородки	Цегляна кладка, оздоблена декоративною штукатуркою	Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи на поверхні стін	23	40	9,2
Перекриття	Залізобетонні плити	Наскрізні тріщини в кроквяних балках, плитах; прогини плит перекриття; руйнування цегляних стовпчиків і ділянок опору залізобетонних панелей стін; оголення арматури	18	61	10,98
Дах і покрівля	Асбоцементні хвилясті листи	Ураження корозією кроків, послаблення врубок і з'єднань Протікання і просвіти в окремих місцях, відставання і тріщини гребеневих плит, відрив листів на площі покрівлі до 10%	12	55	6,6
Підлога	Бетонна стяжка, керамічна плитка, лінолеум	Масові глибокі вибоїни і відставання покриття від основи місцями до 5м2 на площі до 50%	7	50	3,5
Проєми	Вікна – прості дерев'яні, вхідні двері - металеві, внутрішні - дерев'яні.	Нижній брус віконної рами, підвіконна дошка уражені гнилизною, деревина розташовується, рами розхитані. Корозія елементів коробки і рам, деформація коробки і рам Часткова корозія деталей дверних полотен і коробки, пошкодження заповнення дверей	10	45	4,5
Оздоблювальні роботи	Вапнякове білення та масляне фарбування	Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни	8	65	5,2
Сантехнічне та електричне обладнання	Електромережа, водопостачання та водовідведення, центральне опалення.	Мережі знаходяться в задовільному стані, потребують ремонту із частковою заміною складових. Водопостачання: Крапельна теча у місцях врізки кранів і запірної арматури; окремі пошкодження трубопроводів (свищі, теча); пошкодження корозією окремих ділянок трубопроводів; витікання води у 20% приладів змивних бачків. Система каналізації і водовідведення: Теча у місцях приєднання приладів до 10% усієї кількості; пошкодження емальованого покриття мийок, раковин, умивальників, ванн до 20% їх поверхні; пошкодження керамічних умивальників та унітазів (відколи, тріщини, вибоїни) до 10% їх кількості; часткове пошкодження чавунних трубопроводів; значне пошкодження трубопроводів з полімерних матеріалів Система електрообладнання: Часткове пошкодження ізоляції магістральних і внутрішньо квартирних мереж, втрата еластичності ізоляції дротів, відкрита проводка покрита значним шаром фарби, відсутність частини приладів і кришок до них, сліди ремонту ввідно-розподільних пристроїв Система опалення: Крапельні течі в місцях врізки запірної арматури, приладів і в секціях приладів опалення; окремих хомути на стояках і магістралях; порушення теплоізоляції магістралей; сліди ремонту калориферів	16	40	6,4
Інше			2	50	1
ВСЬОГО			100		49,18
Загальний фізичний знос приміщень		$З_ф = (\sum З_{с.з.} \times 100) / \sum П_{в.п.}$	**49%**		

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

Нежитлова будівля "Паталого-гістологічний корпус" літ. К

Фотофіксація

Існуюче використання

Під час огляду, оцінювана будівля не використовувалась за жодним призначенням

Визначення фізичного зносу об'єкту нерухомості

Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозважений знос З с.з., %*
Фундамент	Бутовий	Тріщини, відколи, випадання окремих цеглин наземної частини цоколя та фундаментних стовпів	4	45	1,8
Стіни та перегородки	Цегляна кладка, оздоблена декоративною штукатуркою	Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи на поверхні стін	23	40	9,2
Перекриття	деревяне	Сліди протікання на стелі, перенасичення засипки, окремі ділянки якої злежались, вологість обмазки, часткове руйнування	18	30	5,4
Дах і покрівля	Асбоцементні хвилясті листи	Протікання і просвіти в окремих місцях, відставання і тріщини гребеневих плит, відрив листів на площі покрівлі до 10%	12	35	4,2
Підлога	Бетонна стяжка, керамічна плитка	Масові глибокі вибоїни і відставання покриття від основи місцями до 5м2 на площі до 50%	7	40	2,8
Проєми	Вікна – прості дерев'яні, вхідні двері - металеві, внутрішні - дерев'яні.	Нижній брус віконної рами, підвіконна дошка уражені гнилизною, деревина розташовується, рами розхитані. Корозія елементів коробки і рам, деформація коробки і рам	10	45	4,5
		Часткова корозія деталей дверних полотен і коробки, пошкодження заповнення дверей			

Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозваженний знос З с.з., %*
Оздоблювальні роботи	Вапнякове білення та масляне фарбування	Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни	8	65	5,2
Сантехнічне та електричне обладнання	Електромережа, водопостачання та водовідведення, центральне опалення.	Мережі знаходяться в задовільному стані, потребують ремонту із частковою заміною складових. Водопостачання: Крапельна теча у місцях врізки кранів і запірної арматури; окремі пошкодження трубопроводів (свищі, теча); пошкодження корозією окремих ділянок трубопроводів; витікання води у 20% приладів змивних бачків. Система каналізації і водовідведення: Теча у місцях приєднання приладів до 10% усієї кількості; пошкодження емальованого покриття мийок, раковин, умивальників, ванн до 20% їх поверхні; пошкодження керамічних умивальників та унітазів (відколи, тріщини, вибоїни) до 10% їх кількості; часткове пошкодження чавунних трубопроводів; значне пошкодження трубопроводів з полімерних матеріалів Система електрообладнання: Часткове пошкодження ізоляції магістральних і внутрішньо квартирних мереж, втрата еластичності ізоляції дротів, відкрита проводка покрита значним шаром фарби, відсутність частини приладів і кришок до них, сліди ремонту ввідно-розподільних пристроїв Система опалення: Крапельні течі в місцях врізки запірної арматури, приладів і в секціях приладів опалення; окремих хомути на стояках і магістралях; порушення теплоізоляції магістралей; сліди ремонту калориферів	16	40	6,4
Інше			2	40	0,8
ВСЬОГО			100		40,3
Загальний фізичний знос приміщень		$З_ф = (\sum З_{с.з.} \times 100) / \sum П_{в.п.}$	**40%**		

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

Нежитлова будівля "Гараж" літ. 1Ж

Фотофіксація

Існуюче використання

Під час огляду, оцінювана будівля не використовувалась за жодним призначенням

Визначення фізичного зносу об'єкту нерухомості

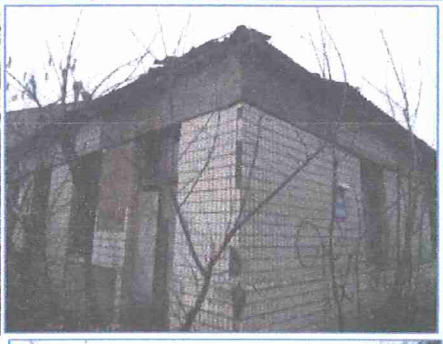
Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозважений знос З с.з., %*
Фундамент	Бутовий	Тріщини, відколи, випадання окремих цеглин наземної	10	45	4,5

Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозважений знос З с.з., %*
		частини цоколя та фундаментних стовпів			
Стіни та перегородки	Цегляна кладка, оздоблена декоративною розшивкою	Цегляні - Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи на поверхні стін.	30	65	19,5
Перекриття	Деревяне	Конструкція на межі руйнування, яке місцями почалося	17	75	12,75
Дах і покрівля	Асбоцементні хвилясті листи	Пошкодження і просідання основи покрівлі; тріщини в стиках панелей, масове протікання, руйнування вузлів прилягання і огороджувальної решітки			
Підлога	Бетонна стяжка	Масове руйнування покриття і основи	12	70	8,4
Проєми	Вікна – прості дерев'яні, вхідні двері - металеві, внутрішні - відсутні	Віконні рами, коробка і підвіконна дошка повністю уражені гнилизною і жучком, стулки не відкриваються або випадають; всі примикання порушені	13	65	8,45
		Повне розхитування дверних полотен і коробок (колод), масове пошкодження гнилизною і жучком			
Оздоблювальні роботи	Відсутні	відсутні	5	100	5
Сантехнічне та електричне обладнання	Електромережа	Мережі знаходяться в незадовільному стані, потребують ремонту із повною заміною складових. Система електрообладнання: Несправності системи проводки, щитків, приладів ВРП; відсутність частини приладів; оголення дротів	10	85	8,5
Інше			3	50	1,5
ВСЬОГО			100		68,6
Загальний фізичний знос приміщень		$З_ф = (\sum З_{с.з.} \times 100) / \sum П_{в.п.}$	**69%**		

Загальний фізичний стан об'єкту оцінки можна охарактеризувати як ветхий. Стан несучих конструкцій аварійний, а ненесучих – дуже незадовільний. Виконання конструктивами своїх функцій можливе лише при проведенні робіт по їх підсиленню, або при повній заміні.

Нежитлова будівля "Пральня" літ. П

Фотофіксація



Існуюче використання

Під час огляду, оцінювана будівля не використовувалась за жодним призначенням

Визначення фізичного зносу об'єкту нерухомості

Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозважений знос 3 с.з., %*
Фундамент	Бутовий	Окремі глибокі тріщини, сліди вогкості на поверхні цоколя і стін, випинання окремих ділянок стін підвалу, нерівномірне осідання фундаменту	9	40	3,6
Стіни та перегородки	Цегляна кладка, оздоблена декоративною штукатуркою	Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи на поверхні стін	27	30	8,1
Перекриття	Залізобетонні плити	Тріщини в плитах, сліди протікання чи промерзання на плитах і на стінах в місцях опирання	7	40	2,8
Дах і покрівля	Асбоцементні хвилясті листи	Протікання і просвіти в окремих місцях, відставання і тріщини гребеневих плит, відрив листів на площі покрівлі до 10%	7	35	2,45
Підлога	Керамічна плитка, дошка	Відсутність окремих плиток, здуття і відставання на площі від 20 до 50% Стирання дощок в місцях ходіння, відколи дощок місцями, пошкодження окремих дощок	8	55	4,4
Проєми	Вікна – прості дерев'яні, вхідні двері - металеві, внутрішні - дерев'яні.	Нижній брус віконної рами, підвіконна дошка уражені гнилизною, деревина розташовується, рами розхитані. Корозія елементів коробки і рам, деформація коробки і рам	8	65	5,2
		Часткова корозія деталей дверних полотен і коробки, пошкодження заповнення дверей			

Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозважений знос З с.з., %*
Оздоблювальні роботи	Вапнякове білення та масляне фарбування	Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни	9	65	5,85
Сантехнічне та електричне обладнання	Електромережа, водопостачання та водовідведення, центральне опалення.	Мережі знаходяться в задовільному стані, потребують ремонту із частковою заміною складових. Водопостачання: Крапельна теча у місцях врізки кранів і запірної арматури; окремі пошкодження трубопроводів (свищі, теча); пошкодження корозією окремих ділянок трубопроводів; витікання води у 20% приладів змивних бачків. Система каналізації і водовідведення: Теча у місцях приєднання приладів до 10% усієї кількості; пошкодження емальованого покриття мийок, раковин, умивальників, ванн до 20% їх поверхні; пошкодження керамічних умивальників та унітазів (відколи, тріщини, вибоїни) до 10% їх кількості; часткове пошкодження чавунних трубопроводів; значне пошкодження трубопроводів з полімерних матеріалів Система електрообладнання: Часткове пошкодження ізоляції магістральних і внутрішньо квартирних мереж, втрата еластичності ізоляції дротів, відкрита проводка покрита значним шаром фарби, відсутність частини приладів і кришок до них, сліди ремонту ввідно-розподільних пристроїв Система опалення: Крапельні течі в місцях врізки запірної арматури, приладів і в секціях приладів опалення; окремих хомути на стояках і магістралях; порушення теплоізоляції магістралей; сліди ремонту калориферів	19	55	10,45
Інше	Залізобетонні сходи	Глибокі тріщини в підсхідцях, окремі проступи, відпали, тріщини косоурів, оголення арматури, прогини косоурів	6	45	2,7
ВСЬОГО			100		45,55
Загальний фізичний знос приміщень		$З_ф = (\sum З_{с.з.} \times 100) / \sum П_{в.п.}$	**46%**		

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

Нежитлова будівля "Харчоблок" літ. О

Фотофіксація

Існуюче використання

Під час огляду, оцінювана будівля не використовувалась за жодним призначенням

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

Визначення фізичного зносу об'єкту нерухомості

Найменування конструктивних елементів	*Характеристика конструктивних елементів*	*Характеристика фізичного стану конструктивних елементів*	*Питома вага елемента, %*	*Фізичний знос елемента, %*	*Середньозважений знос З с.з., %*
Фундамент	Бутовий	Окремі глибокі тріщини, сліди вогкості на поверхні цоколя і стін, випинання окремих ділянок стін підвалу, нерівномірне осідання фундаменту	6	40	2,4
Стіни та перегородки	Цегляна кладка, оздоблена декоративною штукатуркою	Відшарування і відпадання штукатурки стін, карнизів і перемичок, вивітрювання розчину зі швів; послаблення цеглин, тріщини в карнизах і перемичках, сліди вологи на поверхні стін	22	30	6,6
Перекриття	Залізобетонні плити	Тріщини в плитах, сліди протікання чи промерзання на плитах і на стінах в місцях опирання	11	40	4,4
Дах і покрівля	Асбоцементні хвилясті листи	Протікання і просвіти в окремих місцях, відставання і тріщини гребеневих плит, відрив листів на площі покрівлі до 10%	10	35	3,5
Підлога	Керамічна плитка, дошка	Відсутність окремих плиток, здуття і відставання на площі від 20 до 50% Стирання дощок в місцях ходіння, відколи дощок місцями, пошкодження окремих дощок	8	40	3,2
Проєми	Вікна – прості дерев'яні, вхідні двері - металеві, внутрішні - дерев'яні.	Нижній брус віконної рами, підвіконна дошка уражені гнилизною, деревина розташовується, рами розхитані. Корозія елементів коробки і рам, деформація коробки і рам Часткова корозія деталей дверних полотен і коробки, пошкодження заповнення дверей	6	45	2,7
Оздоблювальні роботи	Вапнякове білення та масляне фарбування	Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни	6	65	3,9
Сантехнічне та електричне обладнання	Електромережа, водопостачання та водовідведення, центральне опалення.	Мережі знаходяться в задовільному стані, потребують ремонту із частковою заміною складових. Водопостачання: Крапельна теча у місцях врізки кранів і запірної арматури; окремі пошкодження трубопроводів (свищі, теча); пошкодження корозією окремих ділянок трубопроводів; витікання води у 20% приладів змивних бачків. Система каналізації і водовідведення: Теча у місцях приєднання приладів до 10% усієї кількості; пошкодження емальованого покриття мийок, раковин, умивальників, ванн до 20% їх поверхні; пошкодження керамічних умивальників та унітазів (відколи, тріщини, вибоїни) до 10% їх кількості; часткове пошкодження чавунних трубопроводів; значне пошкодження трубопроводів з полімерних матеріалів Система електрообладнання: Часткове пошкодження ізоляції магістральних і внутрішньо квартирних мереж, втрата еластичності ізоляції дротів, відкрита проводка покрита значним шаром фарби, відсутність частини приладів і кришок до них, сліди ремонту ввідно-розподільних пристроїв Система опалення: Крапельні течі в місцях врізки запірної арматури, приладів і в секціях приладів опалення; окремих хомути на стояках і магістралях; порушення теплоізоляції магістралей; сліди ремонту калориферів	27	40	10,8
Інше	Залізобетонні сходи	Глибокі тріщини в підсхідцях, окремі проступи, відпали, тріщини косоурів, оголення арматури, прогини косоурів	4	45	1,8
ВСЬОГО			100		39,3
Загальний фізичний знос приміщень		$З_ф = (\sum З_{с.з.} \times 100) / \sum П_{в.п.}$	**39%**		

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

8. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

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

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

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

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

– бути фізично можливим, тобто відповідати ресурсному потенціалу;

– бути законодавчо дозволеним, тобто термін і форма передбачуваного використання не повинна потрапляти під дії існуючих і потенційних правових обмежень;

– бути фінансово можливим, тобто використання повинне забезпечити дохід, рівний або більше порівняно з операційними витратами, фінансовими зобов'язаннями і капітальними витратами;

– бути максимально ефективним, тобто мати найбільшу продуктивність серед варіантів використання, вірогідність реалізації яких підтверджується ринком.

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

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

Використання земельної ділянки як неосвоєної.

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

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

Використання земельної ділянки з поліпшеннями.

Критерій фізичної можливості

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

Типовими варіантами використання земельних поліпшень можуть служити наступні альтернативи:

– Знесення будівель, які є об'єктом оцінки і будівництво нового об'єкту(ів);

– Реконструкція або оновлення;

– Продовження використання в поточному стані.

Аналіз відмічених факторів:

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

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

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

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

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

Критерій юридичної законності.

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

Критерій технічної можливості.

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

Критерій максимальної ефективності.

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

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

Виходячи з вищевказаних критеріїв аналізу найкращого використання, місця розташування, фізичного стану і ситуації, що склалася на ринку нежитлової нерухомості, оцінювач прийшла до висновку, що найкращим і найбільш ефективним використанням оцінюваного об'єкту – об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2482,80 кв.м. (м. Київ, вулиця Зоологічна, 3), є використання для розміщення виробничо - складських приміщень.

9. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР КОНЦЕПЦІЇ ВАРТОСТІ

Вибір баз оцінки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оціночні підходи, які використовуються при визначенні вартості майна.

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

- дохідний; порівняльний; витратний.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

11.1. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД.

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

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

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

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

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

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

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

Визначення накопиченого зносу поліпшень земельної ділянки.

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

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

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

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

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

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

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

де: $\Phi_б$ – величина фізичного зносу будівлі, %;
Φ_{ei} – величина фізичного зносу окремої конструкції, технічного пристрою,%;
li – питома вага елементів у відновній вартості будівлі, %;
n – число окремих елементів в будівлі.
Коефіцієнт фізичного зносу визначається за формулою:

$$К_ф = 1 - \Phi_б / 100$$

де: $К_ф$ – коефіцієнт фізичного зносу будівлі;
$\Phi_б$ – величина фізичного зносу будівлі, %.

Визначення функціонального зносу нерухомого майна

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

Коефіцієнт функціонального зносу нерухомого майна визначається за формулою:

$$КСУ = 1 – \Phi_{фу} / 100,$$

де КСУ - коефіцієнт функціонального зносу будівлі, %;
$\Phi_{фу}$ - величина функціонального зносу будівлі, %.

Визначення зносу зовнішнього середовища нерухомого майна

Знос зовнішнього середовища визначається виходячи з несприятливого характеру ринкового середовища.

Коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі визначається за формулою:

$$К_з = 1 – \Phi_з / 100,$$

де: $К_з$ – коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі;
$\Phi_з$ – величина зносу зовнішнього середовища будівлі.

Визначення залишкової вартості нерухомого майна

Оціночна вартість об'єкту оцінки визначається за формулою:

$$С = С_в * К_ф * КСУ * К_з$$

де: С – залишкова вартість, грн.;
$С_в$ – відновна вартість;
$К_ф$ – коефіцієнт фізичного зносу будівлі;
КСУ – коефіцієнт функціонального зносу будівлі;
$К_з$ – коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі.

Визначення індексу подорожчання вартості будівництва з 01.01.1969 р. по 09.01.2018 р.

Складові частини сумарного індексу подорожчання	Показник	Обґрунтування
Збільшення базової кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт в ціни 1991 року по відношенню до цін 1969 року для будівель м. Києва		Постанова №94 від 11.05.1983 р. Державний комітет СРСР у справах будівництва.
	1,17	Галузевий коефіцієнт
	1,03	Територіальний коефіцієнт
Сумарний індекс подорожчання будівництва з цін 1991 року в ціни станом на 01.10.2017 року	46,71	http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/10/list-Minregionu-pro-indeksi-zmini-vartosti-stanom-na-1-zhovtnya-2017-roku.pdf
Індекс інфляції за жовтень 2017 року	1,012	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс інфляції за листопад 2017 року	1,009	
Індекс інфляції за грудень 2017 року	1,01	
Сукупний індекс подорожчання будівництва з цін 1969 року в ціни січня 2018 року	58,05	Розрахунок

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

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

Табл. „Розрахунок вартості нежитлових приміщень"

Назва будівель та споруд	Показник, за яким розраховується вартість приміщення (об'єм)	Збірник УПВВ, сб. - таб.	Базова відновна вартість, руб/м3, м2.	Індекс подорожчання будівництва	Відновна вартість будівництва, грн	Фізичний знос, %	Коефіцієнт фізичного зносу	Вартість об'єкта, грн
Нежитлова будівля "Газорозподільчий пункт" літ. 1Л	40	Зб. 29, розд. 1, Б, табл. 134	54,3	58,05	126 091,50	69%	0,31	39 088,37
Нежитлова будівля "Овочесховище" літ. Р	495	Зб. 36, розд. 3, табл. 40	15,5	58,05	445 413,02	72%	0,28	124 715,64
Нежитлова будівля "Складське приміщення" літ. 1К	95	Зб. 7, розд. 6, табл.77	32,2	58,05	177 584,67	67%	0,33	58 602,94
Нежитлова будівля "Котельня" літ. Н	3159	Зб. 28, розд. 3, відд.. 3, табл. 151	9,6	58,05	1 760 543,93	49%	0,51	897 877,40
Нежитлова будівля "Патолого-гістологічний корпус" літ. К	1112	Зб. 31, розд. 1, табл. 6	39,5	58,05	2 549 927,83	40%	0,60	1 529 956,70
Нежитлова будівля "Гараж" літ. 1Ж	658	Зб. 2, розд. 2, табл. 128	13,1	58,05	500 406,79	69%	0,31	155 126,11
Нежитлова будівля "Пральня" літ. П	2297	Зб. 4, розд. 3, табл. 76	18,1	58,05	2 413 601,55	46%	0,54	1 303 344,84
Нежитлова будівля "Харчоблок" літ. О	4190	Зб. 5, розд. 1, табл. 9	32,1	58,05	7 808 094,51	39%	0,61	4 762 937,65

Визначення вартості права користування земельною ділянкою, як нематеріального активу

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

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

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

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

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

Методичною базою визначення вартості земельної ділянки на поточний час є:

- *Технічна документація по нормативній грошовій оцінці землі.*
- *Відповідні рішення, що встановлюють межі відсоткових значень, що застосовуються до нормативної грошової оцінки землі.*

Об'єкт оцінки розташований на огородженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 52981,00 кв.м. (обліковий код 88:061:081), що обліковується за Київської міською клінічною лікарнею № 14.

Для визначення розміру земельної ділянки, що фактично використовується для обслуговування оцінюваного комплексу нежитлових будівель за адресою: м. Київ, вул. Зоологічна, 3, Оцінювач скористався інформацією з технічного паспорту на нежитлові будівлі. Загальна площа земельної ділянки становить 2631,20 кв.м. в тому числі:

Назва будівель та споруд	Площа забудови, кв.м
Нежитлова будівля "Газорозподільчий пункт" літ. 1Л	13,4
Нежитлова будівля "Овочесховище" літ. Р	152,3
Нежитлова будівля "Складське приміщення" літ. 1К	33,1
Нежитлова будівля "Котельня" літ. Н	589,3
Нежитлова будівля "Паталого-гістологічний корпус" літ. К	200,1
Нежитлова будівля "Гараж" літ. 1Ж	153,1
Нежитлова будівля "Пральня" літ. П	782,8
Нежитлова будівля "Харчоблок" літ. О	707,10

Розрахунок вартості земельної ділянки під об'єктом оцінки

Рішення Київської міської ради від 03.07.2014 N 23/23 "Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва"	Грошова оцінка земель різного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон, грн. за кв.м, Цн	Економіко-планувальна зона № 32	860,13
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель по 09 січня 2018 року		1	860,13
Коефіцієнт функціонального використання Кф	Землі житлової забудови, транспорту, зв'язку	1	860,13
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони		1	860,13
Додатковий дохід орендаря за 1м2 у рік	Податок на землю за рік	3%	25,8039
	Ринкова ставка орендної плати	6%(мінімум)	
	Різниця = 3%		
Коефіцієнт капіталізації	Розрахунок*	К	0,13
Додатковий дохід орендаря за користування земельною ділянкою під об'єктом нерухомості, грн. без ПДВ	Площа забудови, кв.м	розрахунок	
Нежитлова будівля "Газорозподільчий пункт" літ. 1Л	13,4	2659,787	
Нежитлова будівля "Овочесховище" літ. Р	152,3	30230,26	
Нежитлова будівля "Складське приміщення" літ. 1К	33,1	6570,07	
Нежитлова будівля "Котельня" літ. Н	589,3	116971,1	
Нежитлова будівля "Паталого-гістологічний корпус" літ. К	200,1	39718,16	

Нежитлова будівля "Гараж" літ. 1Ж	153,1	30389,05	
Нежитлова будівля "Пральня" літ. П	782,8	155379,2	
Нежитлова будівля "Харчоблок" літ. О	707,10	140353,4	

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

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

Ск = До/Цан,

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

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

Ск = Бк + Ір + Лр,

де Бк - безризикова процентна ставка (коефіцієнт);
Ір - ризик на вкладення інвестицій (коефіцієнт);
Лр - ризик на ліквідність земельної ділянки (коефіцієнт).

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

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

Максимальна оренда земельної ділянки – 50 років

Табл. «Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою»

Додатковий дохід орендаря	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94
Ставка дисконтування	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Номер періоду прогнозу	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Дисконтний множник	0,8850	0,7831	0,6931	0,6133	0,5428	0,4803	0,4251	0,3762	0,3329	0,2946	0,2607
Поточна вартість чистого операційного доходу	462186,67	409014,75	361959,96	320318,55	283467,74	250856,41	221996,82	196457,36	173856,07	153854,93	136154,81

Додатковий дохід орендаря	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94
Ставка дисконтування	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Номер періоду прогнозу	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Дисконтний множник	0,2307	0,2042	0,1807	0,1599	0,1415	0,1252	0,1108	0,0981	0,0868	0,0768	0,0680
Поточна вартість чистого операційного доходу	120490,98	106629,19	94362,11	83506,29	73899,38	65397,68	57874,05	51215,97	45323,87	40109,62	35495,24

Додатковий дохід орендаря	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94
Ставка дисконтування	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Номер періоду прогнозу	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Дисконтний множник	0,0601	0,0532	0,0471	0,0417	0,0369	0,0326	0,0289	0,0256	0,0226	0,0200	0,0177
Поточна вартість чистого операційного доходу	31411,72	27797,98	24599,98	21769,89	19265,39	17049,02	15087,63	13351,88	11815,83	10456,48	9253,53

Додатковий дохід орендаря	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94	522270,94
Ставка дисконтування	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Номер періоду прогнозу	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Дисконтний множник	0,0157	0,0139	0,0123	0,0109	0,0096	0,0085	0,0075	0,0067	0,0059	0,0052	0,0046	0,0041	0,0036	0,0032	0,0028	0,0025	0,0022
Поточна вартість чистого операційного доходу	8188,96	7246,87	6413,16	5675,36	5022,44	4444,64	3933,81	3480,80	3080,56	2725,98	2412,37	2134,84	1889,24	1671,90	1479,55	1309,34	1158,71

Вартість права користування земельною ділянкою під об'єктом оцінки становить 4 008 555,64 гривень без ПДВ.

Вартість права користування 1 кв.м. земельної ділянки під об'єктом оцінки становить: 4 008 555,64 : 2631,20 = 1523,47 гривень без ПДВ.

Табл. «Розрахунок вартості комплексу нежитлових будівель»

Назва будівель та споруд	Вартість об'єкта, грн	Площа забудови, кв.м	Вартість 1 кв.м. земельного компоненту	Вартість земельного компоненту	Вартість об'єкта оцінки з врахуванням земельного компоненту, грн.
Нежитлова будівля "Газорозподільчий пункт" літ. 1Л	39 088,37	13,4	1523,47	20 414,50	59 502,86
Нежитлова будівля "Овочесховище" літ. Р	124 715,64	152,3	1523,47	232 024,48	356 740,13
Нежитлова будівля "Складське приміщення" літ. 1К	58 602,94	33,1	1523,47	50 426,86	109 029,80
Нежитлова будівля "Котельня" літ. Н	897 877,40	589,3	1523,47	897 780,87	1 795 658,27
Нежитлова будівля "Паталого-гістологічний корпус" літ. К	1 529 956,70	200,1	1523,47	304 846,35	1 834 803,05
Нежитлова будівля "Гараж" літ. 1Ж	155 126,11	153,1	1523,47	233 243,26	388 369,36
Нежитлова будівля "Пральня" літ. П	1 303 344,84	782,8	1523,47	1 192 572,32	2 495 917,15
Нежитлова будівля "Харчоблок" літ. О	4 762 937,65	707,10	1523,47	1 077 245,64	5 840 183,29

Загальна ринкова вартість об'єкту нерухомості - комплексу нежитлових будівель за адресою: м. Київ, вулиця Зоологічна, 3, площею 2482,80 кв.м., визначена за методами Витратного підходу, становить 12 880 203,91 гривень без врахування ПДВ.

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

Загальні положення

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

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

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

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

Вибір об'єктів-аналогів

Аналоги підбирались за такими показниками:

- умови продажу – вільні;
- місце розташування – м. Київ, Шевченківський р-н;
- І тип об'єктів – виробничо - складські будівлі;
- час продажу – вересень 2017 – січень 2018 р.
- умови розрахунку – грошові кошти.

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

Табл. „Опис об'єктів подібних до оцінюваного"

№ п/п	Назва об'єкту	Місцезнаходження	Площа, м2	Вартість пропозиції	Фізичний стан приміщень
1	Нежитлове приміщення	м. Київ, Шевченківський р-н, вул. Володимирівська, 19	864	200 000 USD 5640665,8 грн з ПДВ 4700554,83 грн без ПДВ 5440,46 грн/м2 без ПДВ	6/6 цегляної будівлі, сталінки. Продаж приміщення 864. Висота стель 6 метрів. Приміщення двостороннє. Безсумнівний плюс - будинок знаходиться в центральній історичній і культурній частині Києва. З вікон апартаментів відкривається ні з чим незрівняний панорамний вид на Софіївську площу, на пам'ятник Богдану Хмельницькому, на Михайлівський та Володимирський собори!
2	Нежитлове приміщення	м. Київ, Шевченківський р-н, вул. Зоологічна	312	100 000 USD 2820332,9 грн з ПДВ 2350277,417 грн без ПДВ 7532,940438 грн/м2 без ПДВ	Чудова інфраструктура. Центр. Приміщення можна використовувати під магазин, виробництво, стоматологію, кафе, перукарню, агентство. Висота стелі - Н = 4.1м, потребує ремонту, вікна в приямках. Поруч державні установи. Зупинки громадського транспорту, ресторани, кафе, зоопарк.
3	Нежитлове приміщення	м. Київ, Шевченківський р-н, вул. Щербакова, 57Г	706	275 000 USD 7755915,475 грн. з ПДВ 6463262,90 грн. без ПДВ 9154,76 грн/м2 без ПДВ	Продається майновий комплекс, що складається з трьох нежитлових приміщень, загальною площею 706кв.м. Розглядаємо продаж об'єкта як цілком, так і окремими приміщеннями, і блоками по 250, 300, 406, 456, 549кв.м. Всі приміщення знаходиться на першому поверсі, житлового, цегляного будинку і мають свої окремі фасадні входи за адресою Щербаківського, 57г. Перше приміщення - 151 кв.м., має окремий вхід, хороший ремонт, складається з фітнес зали,

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

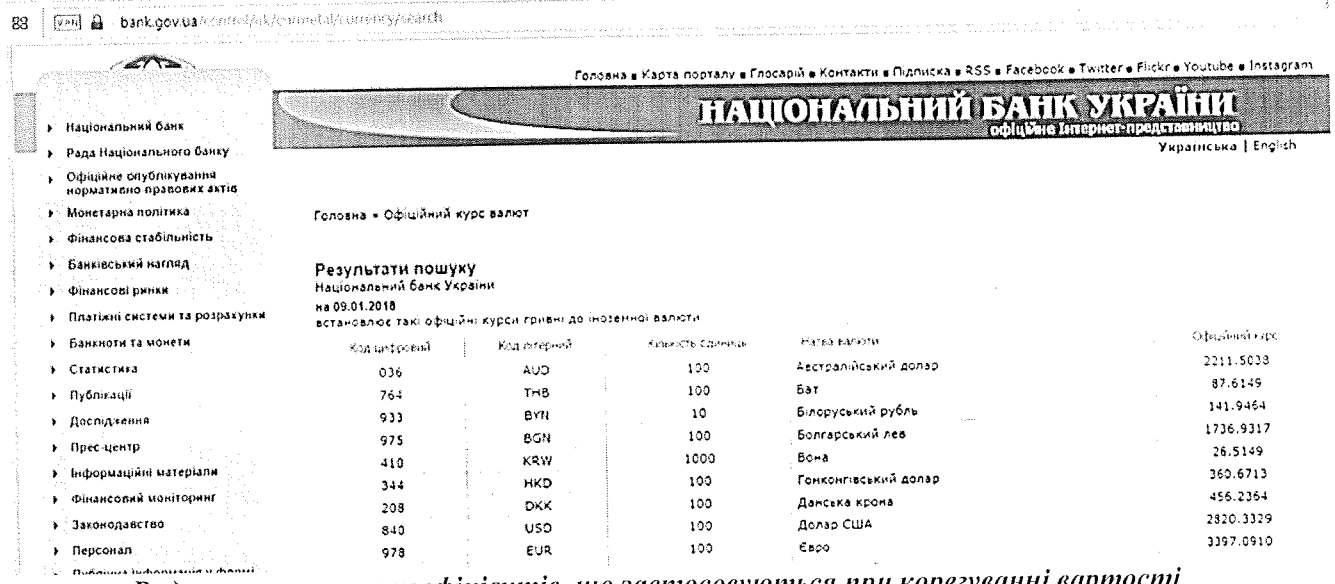
№ п/п	Назва об'єкту	Місцезнаходження	Площа, м2	Вартість пропозиції	Фізичний стан приміщень
					роздягальні, адміністративних кімнат, використовується орендарем - мережею фітнес залів. Друге і третє приміщення, мають дзеркальну планування по 250 кв.м. (Друге приміщення додатково має підвал 50 кв.м.). Попередні орендарі використовували їх як хостел. Частково зроблений ремонт, 20 житлових кімнат, 4 с / у, 2 кухні, балкони. Всі комунікації підключені і в робочому стані, на вікнах грати, біля об'єкта - своя парковка. Приміщення підійдуть під приватний медичний заклад, спа-комплекс, освітній комплекс, офіс вільного призначення. Комплекс знаходиться в житловому районі з розвиненою соціальною інфраструктурою. Тихе місце, поруч зі стадіоном.
4	Нежитлове приміщення	м. Київ, Шевченківський р-н, вул. Симона Петлюри, 3/25	382	130 000 USD 3666432,77 грн з ПДВ 3055360,64 грн без ПДВ 7998,33 грн/м2 без ПДВ	Продам нежитлове приміщення площею 382 кв.м. Адреса - м.Київ, вул. Симона Петлюри 3/25. Стан приміщення - потрібно ремонт. У приміщеннях три входи, є можливість подальшого поділу на кілька об'єктів. Раніше використовувалося як кафе "Варенична Катюша". На даний момент вільно.
5	Нежитлове приміщення	м. Київ, Шевченківський р-н, вул. Чаплигіна	500	340 USD/кв.м. 4794565,93 грн з ПДВ 3995471,61 грн без ПДВ 7990,94 грн/м2 без ПДВ	Продам виробничо-складську базу 500 кв.м. на 16 сот. землі, всі комунікації, підведення електроенергії 150 кВт. На ділянці окремо стоїть, 2 пов. офісне приміщення, інше виробничі приміщення. (Було деревопереробне виробництво.) Є можливість покупки сусіднього об'єкта на 30 сотках.
6	Нежитлове приміщення	м. Київ, Шевченківський р-н, вул. Дегтярівська, 21	13695	680 000 USD 19178263,72 грн. з ПДВ 15981886,43 грн. без ПДВ 1166,99 грн/м2 без ПДВ	Продається комплекс нежитлових приміщень, у складі яких виробничі, складські та офісні приміщення. Всі комунікації, опалення централізоване від міської мережі. Загальний стан приміщень - задовільний, потребує косметичного ремонту.
7	Нежитлове приміщення	м Київ, Шевченківський р-н, провул. Тбіліський 4/10 (ст.м.Політехнічний 5 хвилин).	9300	3 500 000 USD 98711651,5 грн. з ПДВ 82259709,58 грн. без ПДВ 8845,13 грн/м2 без ПДВ	Окремо стоїть п'ятиповерховий будинок (нежитловий фонд) (1974 г) (плюс цокольний поверх) загальною площею 9300 кв.м. Земельна ділянка 64 сотки (Гос.акт на право постійного користування) огороджений парканом, охорона, є два в'їзди з воротами. В / П 3,0 метра, коридорна система, два ліфта, на кожному поверсі по два туалети. Весь будинок в хорошому робочому стані, здається на даний момент в оренду (ціна оренди 180 грн / кв.м). Централізоване опалення, водопостачання, каналізація. Електрика (1000 кВт), відеоспостереження, охоронна і пожежна сигналізації. Власник юридична особа.
8	Нежитлове приміщення	м. Київ, Шевченківський р-н, вул. Євгенії	437,1	6303000 грн з ПДВ 5252500,00	Продаж офісних приміщень загальна площа 437.1 кв.м. Нежитлові приміщення з першого по п'ятий поверх з окремим входом.

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

№ п/п	Назва об'єкту	Місцезнаходження	Площа, м2	Вартість пропозиції	Фізичний стан приміщень
		Мірошниченко, 6/11		грн без ПДВ 12016,70 грн/м2 без ПДВ	Підключено до міських комунальних мереж Приміщення потребує ремонту. Продаж від власника, без комісії.

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

* Курс НБУ станом на дату оцінки 1 дол. = 28,203329



Код літерний	Код цифровий	Кількість одиниць	Назва валюти	Офіційний курс
AUD	036	100	Австралійський долар	2211.5033
THB	764	100	Бат	87.6149
BYN	933	10	Білоруський рубль	141.9464
BGN	975	100	Болгарський лев	1736.9317
KRW	410	1000	Вона	26.5149
HKD	344	100	Гонконгівський долар	360.6713
DKK	208	100	Данська крона	456.2364
USD	840	100	Долар США	2820.3329
EUR	978	100	Євро	3397.0910

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

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

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

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

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

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

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

Нежитлова будівля "Котельня" літ. Н

№ п/п	Показники	Розрахунок	ОП № 1	ОП № 2	ОП № 3	ОП № 4	ОП № 5
1	Вартість 1м.кв. об'єктів порівняння, грн.		5440,46	7532,94	9154,76	7998,33	7990,94
2	Поправка на права власності,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Результати поправки	п.1х(1+п.2)	5440,46	7532,94	9154,76	7998,33	7990,94
4	Поправка на комісійні посередників, в %		-4,00	-4,00	-4,00	-4,00	-4,00

№ п/п	Показники	Розрахунок	ОП № 1	ОП № 2	ОП № 3	ОП № 4	ОП № 5
5	Результати поправки	п.3х(1+п.4)	5222,84	7231,62	8788,57	7678,39	7671,31
6	Поправка на вартість торгівельної знижки продавця,в%		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
7	Результати поправки	п.5х(1+п.6)	4961,70	6870,04	8349,14	7294,47	7287,74
8	Поправка на вартість комісійних посередників,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Результати поправки	п.7х(1+п.8)	4961,70	6870,04	8349,14	7294,47	7287,74
	Поправки на						
10	Поправка на розташування в межах міста, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Поправка на локальне місцерозташування, в %		0,00	-5,00	0,00	0,00	0,00
12	Поправка на фізичний стан,в%		-5,00	-10,00	-15,00	-10,00	-10,00
13	Поправка на функціональне використання,в%		0,00	-5,00	-5,00	-5,00	0,00
14	Поправка на площу приміщень,в%		5,00	-6,00	2,00	-4,00	-1,00
15	Поправка на наявність комунікацій,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Поправка на наявність прибудинкової території,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Поправка на розташування приміщення в будівлі, в%		5,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Поправка на транспортну доступність, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Поправка на навність додаткового облаштування, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	сукупна поправка на ринкову вартість аналогу		4,74	-23,65	-17,64	-17,92	-10,90
21	Вартість 1м.кв.скоригована, $.	п.9х(1+п.20)	5196,76	5245,38	6876,77	5987,30	6493,38
22	Площа об'єкта оцінки,кв.м.		554,30				
23	Вартість об'єкта скоригована на величину поправок	п.21хп.22	2880562,49	2907514,06	3811795,03	3318762,56	3599278,61
24	Нижня межа вартості	Мін. п.23	2880562				
25	Верхня межа вартості	Макс. п.23	3811795				
26	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом,в%		-4	-30	-25	-25	-19
26.1.	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом по модулю,в%	по модулю	4	30	25	25	19
27	Максимальне значення розбігу між аналогами,в%	макс. п.26.1	30				
28	Мінімальне значення розбігу між аналогами,в%	мін. п.26.1	4				
29	Ранжування аналогів по величині поправки	(п.27-п.26) / (п.27-п.28)	1,000	0,000	0,212	0,202	0,449
30	Корегування на середню величину сукупних поправок	п.29 + ср.зн.п.26	1,207	0,207	0,419	0,409	0,656
31	Накопичена сума рангів	сума пп 30	2,899				
32	Зважування результатів внесення поправок на ранг аналогу, грн.	п.25хп.18	3477494	602517	1597428	1357489	2362350
33	Накопичена сума вартості в, грн.	сума пп 32	9397278,819				
34	Середньозважена вартість об'єкта оцінки, грн. без ПДВ.	п.33/п.31	3241665,23				

Вартість об'єкту нерухомості із допуском заокруглення до десяти гривень становить 3 241 670,00
Три мільйони двісті сорок одна тисяча шістсот сімдесят гривень 00 копійок

Нежитлова будівля "Пральня" літ. П

№ п/п	Показники	Розрахунок	ОП № 1	ОП № 2	ОП № 3	ОП № 4	ОП № 5
1	Вартість 1м.кв. об'єктів порівняння, грн.		5440,46	7532,94	9154,76	7998,33	7990,94
2	Поправка на права власності,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Результати поправки	п.1х(1+п.2)	5440,46	7532,94	9154,76	7998,33	7990,94
4	Поправка на комісійні посередників, в %		-4,00	-4,00	-4,00	-4,00	-4,00
5	Результати поправки	п.3х(1+п.4)	5222,84	7231,62	8788,57	7678,39	7671,31
6	Поправка на вартість торгівельної знижки продавця,в%		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
7	Результати поправки	п.5х(1+п.6)	4961,70	6870,04	8349,14	7294,47	7287,74
8	Поправка на вартість комісійних посередників,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Результати поправки	п.7х(1+п.8)	4961,70	6870,04	8349,14	7294,47	7287,74
	Поправки на						
10	Поправка на розташування в межах міста, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Поправка на локальне місцерозташування, в %		0,00	-5,00	0,00	0,00	0,00
12	Поправка на фізичний стан,в%		-5,00	-10,00	-15,00	-10,00	-10,00
13	Поправка на функціональне використання,в%		0,00	-5,00	0,00	0,00	0,00
14	Поправка на площу приміщень,в%		5,00	-6,00	3,00	-4,00	-1,00
15	Поправка на наявність комунікацій,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Поправка на наявність прибудинкової території,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Поправка на розташування приміщення в будівлі, в%		5,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Поправка на транспортну доступність, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Поправка на навність додаткового облаштування, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	сукупна поправка на ринкову вартість аналогу		4,74	-23,65	-12,45	-13,60	-10,90
21	Вартість 1м.кв.скоригована, $.	п.9х(1+п.20)	5196,76	5245,38	7309,68	6302,43	6493,38
22	Площа об'єкта оцінки,кв.м.				549,90		
23	Вартість об'єкта скоригована на величину поправок	п.21хп.22	2857696,76	2884434,39	4019590,66	3465703,60	3570707,75
24	Нижня межа вартості	Мін. п.23	2857697				
25	Верхня межа вартості	Макс. п.23	4019591				
26	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом,в%		-4	-30	-20	-21	-19
26.1.	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом по модулю,в%	по модулю	4	30	20	21	19
27	Максимальне значення розбігу між аналогами,в%	макс. п.26.1	30				
28	Мінімальне значення розбігу між аналогами,в%	мін. п.26.1	4				
29	Ранжування аналогів по величині поправки	(п.27-п.26) / (п.27-п.28)	1,000	0,000	0,395	0,354	0,449

30	Корегування на середню величину сукупних поправок	п.29 + ср.зн.п.26	1,190	0,190	0,584	0,544	0,639
31	Накопичена сума рангів	сума пп 30	3,147				
32	Зважування результатів внесення поправок на ранг аналогу, грн.	п.25хп.18	3400346	547727	2349042	1884946	2281692
33	Накопичена сума вартості в, грн.	сума пп 32	10463752,20				
34	Середньозважена вартість об'єкта оцінки, грн. без ПДВ.	п.33/п.31	3324921,61				

Вартість об'єкту нерухомості із допуском заокруглення до десяти гривень становить 3 324 920,00
Три мільйони триста двадцять чотири тисячі дев'ятсот двадцять гривень 00 копійок

Нежитлова будівля "Харчоблок" літ. О

№ п/п	Показники	Розрахунок	ОП № 1	ОП № 2	ОП № 2	ОП № 2	ОП № 5
1	Вартість 1м.кв. об'єктів порівняння, грн.		5440,46	7532,94	9154,76	7998,33	7990,94
2	Поправка на права власності,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Результати поправки	п.1х(1+п.2)	5440,46	7532,94	9154,76	7998,33	7990,94
4	Поправка на комісійні посередників, в %		-4,00	-4,00	-4,00	-4,00	-4,00
5	Результати поправки	п.3х(1+п.4)	5222,84	7231,62	8788,57	7678,39	7671,31
6	Поправка на вартість торгівельної знижки продавця,в%		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
7	Результати поправки	п.5х(1+п.6)	4961,70	6870,04	8349,14	7294,47	7287,74
8	Поправка на вартість комісійних посередників,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Результати поправки	п.7х(1+п.8)	4961,70	6870,04	8349,14	7294,47	7287,74
	Поправки на						
10	Поправка на розташування в межах міста, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Поправка на локальне місцерозташування, в %		0,00	-5,00	0,00	0,00	0,00
12	Поправка на фізичний стан,в%		0,00	-5,00	-10,00	-5,00	-5,00
13	Поправка на функціональне використання,в%		0,00	-5,00	0,00	0,00	0,00
14	Поправка на площу приміщень,в%		0,00	-10,00	-2,00	-8,00	-5,00
15	Поправка на наявність комунікацій,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Поправка на наявність прибудинкової території,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Поправка на розташування приміщення в будівлі, в%		5,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Поправка на транспортну доступність, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Поправка на навність додаткового облаштування, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	сукупна поправка на ринкову вартість аналогу		5,00	-22,84	-11,80	-12,60	-9,75
21	Вартість 1м.кв.скоригована, $.	п.9х(1+п.20)	5209,78	5301,18	7363,95	6375,37	6577,19
22	Площа об'єкта оцінки,кв.м.		851,90				
23	Вартість об'єкта скоригована на величину поправок	п.21хп.22	4438212,95	4516076,76	6273344,86	5431177,62	5603104,36
24	Нижня межа вартості	Мін. п.23	4438213				
25	Верхня межа вартості	Макс. п.23	6273345				
26	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом,в%		-4	-30	-20	-20	-18
26.1.	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом по модулю,в%	по модулю	4	30	20	20	18
27	Максимальне значення розбігу між аналогами,в%	макс. п.26.1	30				
28	Мінімальне значення розбігу між аналогами,в%	мін. п.26.1	4		-		
29	Ранжування аналогів по величині поправки	(п.27-п.26) / (п.27-п.28)	1,000	0,000	0,396	0,368	0,470
30	Корегування на середню величину сукупних поправок	п.29 + ср.зн.п.26	1,183	0,183	0,579	0,551	0,653
31	Накопичена сума рангів	сума пп 30	3,148				
32	Зважування результатів внесення поправок на ранг аналогу, грн.	п.25хп.18	5249620	825642	3634107	2990156	3658482
33	Накопичена сума вартості в, грн.	сума пп 32	16358006,618				
34	Середньозважена вартість об'єкта оцінки, грн. без ПДВ.	п.33/п.31	5195605,28				

Вартість об'єкту нерухомості із допуском заокруглення до десяти гривень становить 5 195 610,00
П'ять мільйонів сто дев'яносто п'ять тисяч шістсот десять гривень 00 копійок

Нежитлова будівля "Гараж" літ. 1Ж

№ п/п	Показники	Розрахунок	ОП № 1	ОП № 2	ОП № 3	ОП № 4	ОП № 5
1	Вартість 1м.кв. об'єктів порівняння, грн.		5440,46	7532,94	9154,76	7998,33	7990,94
2	Поправка на права власності,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Результати поправки	п.1х(1+п.2)	5440,46	7532,94	9154,76	7998,33	7990,94
4	Поправка на комісійні посередників, в %		-4,00	-4,00	-4,00	-4,00	-4,00
5	Результати поправки	п.3х(1+п.4)	5222,84	7231,62	8788,57	7678,39	7671,31
6	Поправка на вартість торгівельної знижки продавця,в%		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
7	Результати поправки	п.5х(1+п.6)	4961,70	6870,04	8349,14	7294,47	7287,74
8	Поправка на вартість комісійних посередників,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Результати поправки	п.7х(1+п.8)	4961,70	6870,04	8349,14	7294,47	7287,74
	Поправки на						
10	Поправка на розташування в межах міста, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Поправка на локальне місцерозташування, в %		0,00	-5,00	0,00	0,00	0,00
12	Поправка на фізичний стан,в%		-5,00	-10,00	-15,00	-10,00	-10,00
13	Поправка на функціональне використання,в%		0,00	-5,00	-5,00	-5,00	0,00
14	Поправка на площу приміщень,в%		21,00	9,00	19,00	12,00	15,00
15	Поправка на наявність комунікацій,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Поправка на наявність прибудинкової території,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

17	Поправка на розташування приміщення в будівлі, в%		5,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Поправка на транспортну доступність, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Поправка на навність додаткового облаштування, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	сукупна поправка на ринкову вартість аналогу		20,70	-11,46	-3,91	-4,24	3,50
21	Вартість 1м.кв.скоригована, $.	п.9х(1+п.20)	5988,64	6082,41	8022,90	6985,19	7542,81
22	Площа об'єкта оцінки,кв.м.		126,10				
23	Вартість об'єкта скоригована на величину поправок	п.21хп.22	755168,00	766991,72	1011687,86	880832,19	951148,48
24	Нижня межа вартості	Мін. п.23	755168				
25	Верхня межа вартості	Макс. п.23	1011688				
26	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом,в%		10	-19	-12	-13	-6
26.1.	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом по модулю,в%	по модулю	10	19	12	13	6
27	Максимальне значення розбігу між аналогами,в%	макс. п.26.1	19				
28	Мінімальне значення розбігу між аналогами,в%	мін. п.26.1	6				
29	Ранжування аналогів по величині поправки	(п.27-п.26) / (п.27-п.28)	0,673	0,000	0,505	0,483	1,000
30	Корегування на середню величину сукупних поправок	п.29 + ср.зн.п.26	0,793	0,120	0,625	0,603	1,120
31	Накопичена сума рангів	сума пп 30	3,260				
32	Зважування результатів внесення поправок на ранг аналогу, грн.	п.25хп.18	598512	91994	632249	530900	1065230
33	Накопичена сума вартості в, грн.	сума пп 32	2918884,553				
34	Середньозважена вартість об'єкта оцінки, грн. без ПДВ.	п.33/п.31	895334,09				

Вартість об'єкту нерухомості із допуском заокруглення до десяти гривень становить 895 330,00
Вісімсот дев'яносто п'ять тисяч триста тридцять гривень 00 копійок

Нежитлова будівля "Паталого-гістологічний корпус" літ. К

№ п/п	Показники	Розрахунок	ОП № 1	ОП № 2	ОП № 3	ОП № 4	ОП № 5
1	Вартість 1м.кв. об'єктів порівняння, грн.		5440,46	7532,94	9154,76	7998,33	7990,94
2	Поправка на права власності,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Результати поправки	п.1х(1+п.2)	5440,46	7532,94	9154,76	7998,33	7990,94
4	Поправка на комісійні посередників, в %		-4,00	-4,00	-4,00	-4,00	-4,00
5	Результати поправки	п.3х(1+п.4)	5222,84	7231,62	8788,57	7678,39	7671,31
6	Поправка на вартість торгівельної знижки продавця,в%		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
7	Результати поправки	п.5х(1+п.6)	4961,70	6870,04	8349,14	7294,47	7287,74
8	Поправка на вартість комісійних посередників,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Результати поправки	п.7х(1+п.8)	4961,70	6870,04	8349,14	7294,47	7287,74
	Поправки на						
10	Поправка на розташування в межах міста, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Поправка на локальне місцерозташування, в %		0,00	-5,00	0,00	0,00	0,00
12	Поправка на фізичний стан,в%		5,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Поправка на функціональне використання,в%		0,00	-5,00	0,00	-5,00	0,00
14	Поправка на площу приміщень,в%		14,00	3,00	12,00	6,00	8,00
15	Поправка на наявність комунікацій,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Поправка на наявність прибудинкової території,в%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Поправка на розташування приміщення в будівлі, в%		5,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Поправка на транспортну доступність, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Поправка на навність додаткового облаштування, в %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20	сукупна поправка на ринкову вартість аналогу		25,69	-7,04	12,00	0,70	8,00
21	Вартість 1м.кв.скоригована, $.	п.9х(1+п.20)	6236,11	6386,22	9351,04	7345,53	7870,76
22	Площа об'єкта оцінки,кв.м.		223,40				
23	Вартість об'єкта скоригована на величину поправок	п.21хп.22	786373,29	805302,22	1179166,32	926271,95	992502,76
24	Нижня межа вартості	Мін. п.23	786373				
25	Верхня межа вартості	Макс. п.23	1179166				
26	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом,в%		15	-15	2	-8	-2
26.1.	Сукупні поправки між об'єктом оцінки і аналогом по модулю,в%	по модулю	15	15	2	8	2
27	Максимальне значення розбігу між аналогами,в%	макс. п.26.1	15				
28	Мінімальне значення розбігу між аналогами,в%	мін. п.26.1	2				
29	Ранжування аналогів по величині поправки	(п.27-п.26) / (п.27-п.28)	0,044	0,000	0,953	0,515	1,000
30	Корегування на середню величину сукупних поправок	п.29 + ср.зн.п.26	0,127	0,083	1,037	0,598	1,083
31	Накопичена сума рангів	сума пп 30	2,928				
32	Зважування результатів внесення поправок на ранг аналогу, грн.	п.25хп.18	99796	67093	1222398	553931	1075192
33	Накопичена сума вартості в, грн.	сума пп 32	3018410,884				
34	Середньозважена вартість об'єкта оцінки, грн. без ПДВ.	п.33/п.31	1030800,39				

Вартість об'єкту нерухомості із допуском заокруглення до десяти гривень становить 1 030 800,00
Один мільйон тридцять тисяч вісімсот гривень 00 копійок

12. ІНТЕРПРИТАЦІЯ ОТРИМАНИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

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

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

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

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

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

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

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

	Вартість за витратним підходом, грн.	Вартість за порівняльним підходом, грн.	Узгоджена вартість, грн.
Нежитлова будівля "Котельня" літ. Н	897 877,40	3 241 670,00	3 241 670,00
Нежитлова будівля "Пральня" літ. П	1 303 344,84	3 324 920,00	3 324 920,00
Нежитлова будівля "Харчоблок" літ. О	4 762 937,65	5 195 610,00	5 195 610,00
Нежитлова будівля "Гараж" літ. 1Ж	155 126,11	895 330,00	895 330,00
Нежитлова будівля "Паталого-гістологічний корпус" літ. К	1 529 956,70	1 030 800,00	1 030 800,00
Нежитлова будівля "Овочесховище" літ. Р	124 715,64		124 720,00
Нежитлова будівля "Газорозподільчий пункт" літ. 1Л	39 088,37		39 090,00
Нежитлова будівля "Складське приміщення" літ. 1К	58 602,94		58 600,00

Висновок: Провівши дослідження і виконавши відповідні розрахунки, Оцінювач дійшов висновку, що ринкова вартість оцінюваного об'єкту нерухомості – Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2482,80 кв.м. (м. Київ, вулиця Зоологічна, 3), станом на 09 січня 2018 р. складає 13 910 740,00 (Тринадцять мільйонів дев'ятсот десять тисяч сімсот сорок гривень 00 копійок) без врахування ПДВ.

13. СЕРТИФІКАТ ЯКОСТІ ОЦІНКИ

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

Незалежна оцінка вартості об'єкту нерухомості - Комплекс нежитлових будівель загальною площею 2482,80 кв.м. (м. Київ, вулиця Зоологічна, 3), виконана суб'єктом оціночної діяльності ПП "Ажіо." сертифікат № 1069/17 виданий Фондом Державного майна України 08 листопада 2017 року., оцінювачем Кононенко Т.Б. кваліфікаційне свідоцтво №1569, видане Фондом державного майна України та Міжнародним інститутом бізнесу.

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

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

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

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

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

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

Оцінювач **Кононенко Т.Б.**
Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 1569 ФДМ України та МІБ

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

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

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

Форма ПСО-02

КОД	ПАРАМЕТРИ	ФАКТИЧНІ ДАНІ	КОД Поз	ПАРАМЕТРИ	ФАКТИЧНІ ДАНІ	
1	Вихідні дані про об'єкт		10	будівельне - технічні характеристики:	X	
Назва	*Комплекс нежитлових будівель загальною площею*	X	10.1	висота типового поверху (м)	X	
	2482,80 кв.м.	X	10.2	висота першого поверху (м)	X	
1.2	Група (будівля, приміщення, споруда)	1	10.3	висота підвалу (м)	X	
1.3	Договір №		10.4	Висота мансарди (м)	X	
1 4	Дата Договору	09.01.2018	10.5	загальна площа об'єкта (кв.м.)	2482,80	
1.5	Дата оцінки	09.01.2018	10.6	оцінювана площа (кв.м.)	2482,80	
2	Мета оцінки:	X	10.7	корисна площа (кв.м.)	X	
	викуп, оренда, продаж, конкурс, аукціон, застава,ін.	4	10.8	загального призначення (кв.м.)	X	
3	Місцезнаходження :	X	10.9	підсобних приміщень (кв.м.)	X	
обл.		X	10.10	будівельний об'єм (куб.м.)	X	
р-н		X	11	Група капітальності	1	
м.	Київ	X	12	Ринковий коефіцієнт на БМР	58,05	
смт.		X	12.1	Ку - коефіцієнт подорожчання (69-84р.)	X	
р-н		X	12.2	Котр - галузевий коефіцієнт (84-97р.)	1,17	
вул.	Зоологічна	X	12.3	Кі - середній індекс зміни вартості (97-	1,03	
буд.	3	X	12.4	Кінф - індекс інфляції на дату оцінки	48,17	
кв		X	13	Середньозважений фізичний знос %	X	питома вага
4	Зона:	X	13.1	в т.ч.:	X	X
4.1	центральна / серединна / периферійна	2	13.2	Фундамент	X	X
4.2	селітебна / промислова / рекреаційна	1	13.3	Стіни	X	X
5	Відстань до:	X	13.4	Перекриття	X	X
5.1	центру населеного пункту	15,00	13.5	Дах і покрівля	X	X
5.2	Автовокзалу	13,80	13.6	Підлога	X	X
5.3	залізничного вокзалу	19,50	13.7	Проєми	X	X
5.4	Аеропорту	21,30	13.8	Оздоблювальні роботи	X	X
5.5	морського, річного порту	10,40	13.9	Сан-технічне обладнання	X	X
56	основних магістралей	0,200	13.10	Інше	X	X
6	Об'єкт нерухомості:	X	14	Сумарна норма капіталізації %		
6.1	вбудоване приміщення	X	14.1	вт.ч.: базова		
6.2	прибудоване приміщення	X	14.2	сумарні поправки на ризик		
6.3	вбудовано - прибудоване приміщення	X	15	Вартість права користування	X	
6.4	Підвал	X		земельною ділянкою:	X	
65	Напівпідвал	X	15.1	площа зем. ділянки (кв.м.)	X	
6.6	цокольний поверх	X	15.2	податкова вартість (грн.)	X	
6.7	мансардний поверх / горище	X	15.3	ринкова вартість (грн.)	X	
6.8	окремо розташована будівля	1	16	методи оцінки:	X	
6.9	павільйон / ларьок	X	16.1	Витратний	1	
6.10	навіс	X	16.2	Доходний	X	
6.11	Споруда	X	16.3	Порівняльний	1	
6.12	тимчасова споруда	X	17	Показники вартості	Гривні	
6.13	Майданчик	X	17.1	Загальна вартість об'єкту, грн. без ПДВ:.	13 910 740,00	
6.14	інше	X	17.2	в т.ч.: вартість об'єкта оцінки без покращень		
7	Характеристика об'єкту:	X	17.3	вартість покращень		
7.1	рік буд-ва (введення в експлуатацію)	X	17.4	за 1 кв.м. площі	5 602,84	
7.2	кількість поверхів	1,2	17.5	за 1 куб. м. об'єму	X	X
7.3	розміщення об'єкту в будинку	X	17.6	Орендна плата	X	X
8	Внутрішня структура:	X	17.7	Орендна ставка за 1 кв.м. площі	X	X
8.1	Електроосвітлення	1	18	Організація - оцінювач:	X	
8.2	Теплозабезпечення	1	скор.	Приватне підприємство „АЖІО."	X	
8.3	Водопостачання	1	в/ю.о		X	
8.4	Каналізація	1	м/р	м. Черкаси, вул. Леніна, 5	X	
8.5	вентил. / кондиціонер	X	18.1	код за ЄДРПОУ	X	
8.6	ліфт	X	19	Експерти: (П.І.Б. повн.)	X	
8.7	Телефонізація	X	Прізв	Кононенко		
8.8	Радіофікація	X	Ім.'я	Таїсія		
8.9	Телебачення	X	П.Б.	Борисівна		
8.10	сигналізація (пож. / охорон.)	X	серт	ФДМУ		
9	Функціональне призначення	X	№	1069/17 від 09.09.2013р.		
9.1	галузь (промисловість, інші)	X	20	Вартість послуги експерта (грн.)		
9.2	адмін. / торг./ вироби. / склад. / їдальня	3,4				

Оцінювач **Кононенко Т.Б.**
Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 1569 ФДМ України та МІБ

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

15. ДОДАТКИ

Індекс інфляції на дату оцінки

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

Сводная таблица индексов потребительских цен с 2000 по 2017 гг. (%)

	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	За год
2000	104,6	103,3	102,0	101,7	102,1	103,7	99,9	100,0	102,6	101,4	100,4	101,6	**125,8**
2001	101,5	100,6	100,6	101,5	100,4	100,6	98,3	99,8	100,4	100,2	100,5	101,6	**106,1**
2002	101,0	98,6	99,3	101,4	99,7	98,2	98,5	99,8	100,2	100,7	100,7	101,4	**99,4**
2003	101,5	101,1	101,1	100,7	100,0	100,1	99,9	98,3	100,6	101,3	101,9	101,5	**108,2**
2004	101,4	100,4	100,4	100,7	100,7	100,7	100,0	99,9	101,3	102,2	101,6	102,4	**112,3**
2005	101,7	101,0	101,6	100,7	100,6	100,6	100,3	100,0	100,4	100,9	101,2	100,9	**110,3**
2006	101,2	101,8	99,7	99,6	100,5	100,1	100,9	100,0	102,0	102,6	101,8	100,9	**111,6**
2007	100,5	100,6	100,2	100,0	100,6	102,2	101,4	100,6	102,2	102,9	102,2	102,1	**116,6**
2008	102,9	102,7	103,8	103,1	101,3	100,8	99,5	99,9	101,1	101,7	101,5	102,1	**122,3**
2009	102,9	101,5	101,4	100,9	100,5	101,1	99,9	99,8	100,8	100,9	101,1	100,9	**112,3**
2010	101,8	101,9	100,9	99,7	99,4	99,6	99,8	101,2	102,9	100,5	100,3	100,8	**109,1**
2011	101,0	100,9	101,4	101,3	100,8	100,4	98,7	99,6	100,1	100,0	100,1	100,2	**104,6**
2012	100,2	100,2	100,3	100,0	99,7	99,7	99,8	99,7	100,1	100,0	99,9	100,2	**99,8**
2013	100,2	99,9	100,0	100,0	100,1	100,0	99,9	99,3	100,0	100,4	100,2	100,5	**100,5**
2014	100,2	100,6	102,2	103,3	103,8	101,0	100,4	100,8	102,9	102,4	101,9	103,0	**124,9**
2015	103,1	105,3	110,8	114,0	102,2	100,4	99,0	99,2	102,3	98,7	102,0	100,7	**143,3**
2016	100,9	99,6	101,0	103,5	100,1	99,8	99,9	99,7	101,8	102,8	101,8	100,9	**112,4**
2017	101,1	101,0	101,8	100,9	101,3	101,6	100,2	99,9	102,0	101,2	100,9	101,0	**113,7**

- значения индекса даются в процентах относительно предыдущего месяца

https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/

Курс валют на дату оцінки

bank.gov.ua

Головна • Карта порталу • Глосарій • Контакти • Підписка • RSS • Facebook • Twitter • Flickr • Youtube • Instagram

НАЦІОНАЛЬНИЙ БАНК УКРАЇНИ
офіційне Інтернет-представництво

Українська | English

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

Головна > Офіційний курс валют

Результати пошуку
Національний банк України
на 09.01.2018
встановлює такі офіційні курси гривні до іноземної валюти

Код цифровий	Код літерний	Кількість одиниць	Назва валюти	Офіційний курс
036	AUD	100	Австралійський долар	2211.5038
764	THB	100	Бат	87.6149
933	BYN	10	Білоруський рубль	141.9464
975	BGN	100	Болгарський лев	1736.9317
410	KRW	1000	Вона	26.3149
344	HKD	100	Гонконгський долар	360.6713
208	DKK	100	Данська крона	456.2364
840	USD	100	Долар США	2820.3329
978	EUR	100	Євро	3397.0910

https://bank.gov.ua/control/uk/curmetal/currency/

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

Об’єкт порівняння № 1

Rieltor.ua

Продажа | Новостройки | Аренда | Посуточно | Риелторы | Агентства

Продам Помещение свободного назначения Владимирская ул., 19, Шевченковский р-н, Киев. Золотые Ворота (м) БЕЗ КОМИССИИ

помещение свободного назначения, 864 м²

Добавить объявление

200 000 $
232 $/м²

Назначение: помещение свободного назначения
Площадь: 864 м²

Дэниил Гребенюк
риелтор
+38 (093) 306-02-41

Самое статусное и престижное место! Эксклюзивное предложение
сталинка
6/6
Продажа помещения 864. Высота потолков 6 метров. Помещение двухстороннее
Несомненный плюс — дом находится в центральной исторической и культурной части Киева. Из окон апартаментов открывается ни с чем несравнимый панорамный вид на Софиевскую площадь, на памятник Богдану Хмельницкому, на Михайловский и Владимирский соборы! Над площадью величественно возвышается сооруженная в традициях украинского барокко колокольня Софийского собора, а за ней видны позолоченные купола культурного достояния всемирного значения — Софийского храма, построенного в 1037 году.
Уникальная архитектура фасадов ближайших домов радует глаза своей оригинальностью. Наиболее знаковые места столицы в шаге от вас – вблизи находятся культурные памятники архитектуры, музеи, эксклюзивные бутики и дорогие магазины, кафе, бары, рестораны.

Цена 200000 usd СРОЧНО! ТОРГ

Детали

Объект коммерческой недвижимости, помещение в жилом здании, незавершенное здание, помещение свободного назначения. Торг уместен, прямая продажа, свободна. Без комиссии.

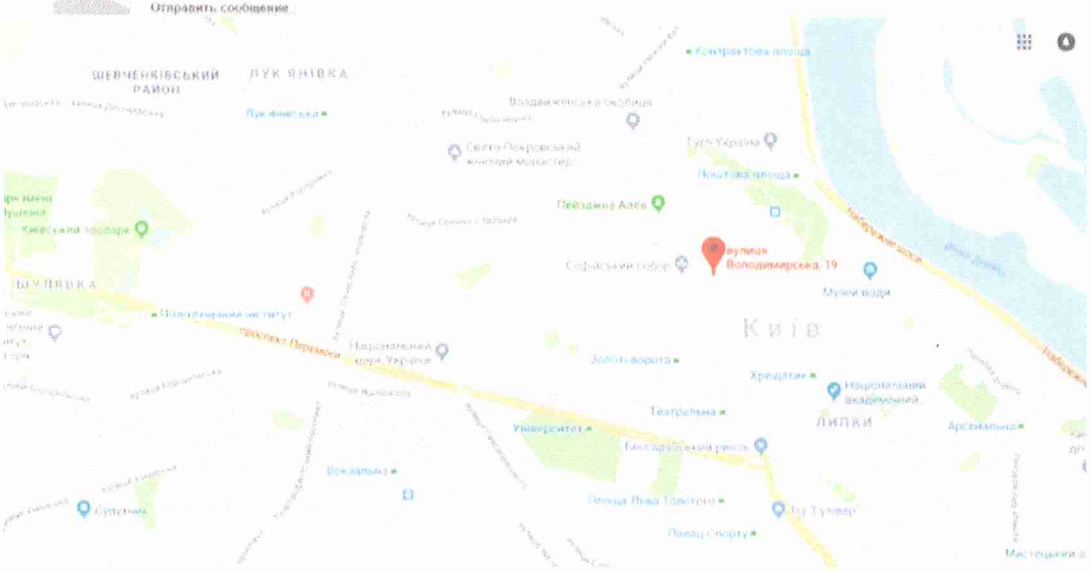
Адрес

Владимирская ул., 19, Шевченковский р-н

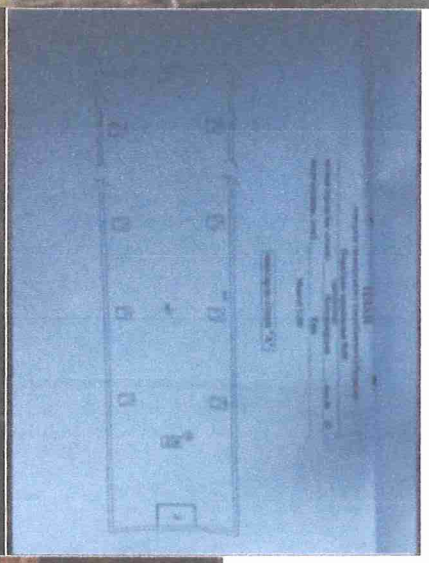
Контакты

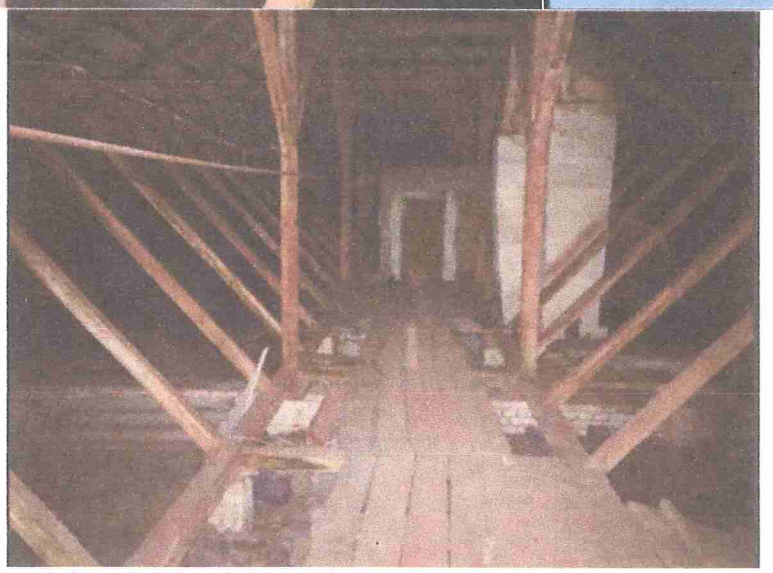
Дэниил Гребенюк
риелтор
+38 (093) 306-02-41

Отправить сообщение



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





https://rieltor.ua/commercials-sale/view/8182708/

Об’єкт порівняння № 2

100realty.ua
столичная недвижимость

Поиск недвижимости | Новости и аналитика | Новостройки | рус.

Недвижимость / Продажа коммерческой недвижимости / Шевченковский район / ул. Зоологическая / Объект Z-668816

Назад к результатам поиска | Добавить объявление | Войти

Продажа офиса ул. Зоологическая в Киеве

Коммерческая недвижимость

Показать на карте

Цена: **2 854 000* грн.** $ € **100 000 $** (1$ = 28.54 грн.)

Адрес:	Зоологическая, Шевченковский (КПИ), Шевченковский район, Киев
Профиль:	Офис
Площадь:	312 м²
Этаж / Этажность:	1/5
Цена за м²:	9 150 грн
Материал стен:	Кирпич

метро Политехнический институт

Великолепная инфраструктура. Центр. Помещение можно использовать под магазин, производство, стоматологию, кафе, парикмахерскую, агентство. Высота потолка - Н = 4.1м, требует ремонта, окна в приямках. Рядом государственные учреждения. Остановки общественного транспорта, рестораны, кафе, зоопарк.

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

Скачать pdf | Распечатать | Нравится | Твитнуть | Поделиться

+380 (44) 498-48-72
+380 (50) 424-46-50
+380 (67) 332-57-04

Посредник
Владимир Манвелович
Объект на сайте АН Благовест
Обновлено: 11 Января 2018
Код объекта: Z-668816

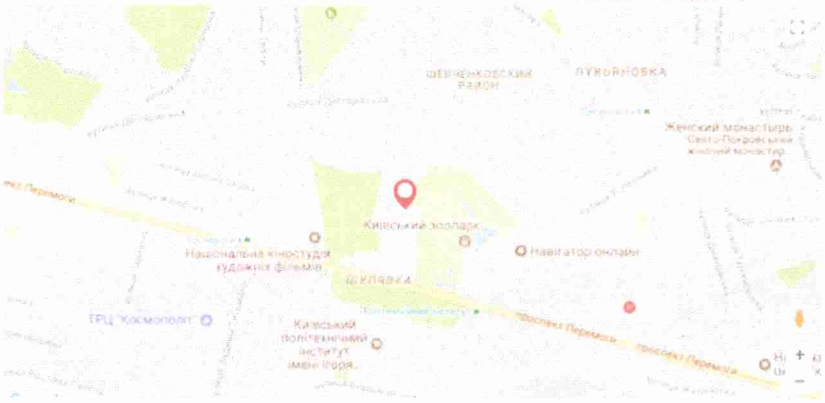
ВИРТУАЛЬНЫЕ ТУРЫ

Печерский район
Шота Руставели
Квартира на продажу
84 180 000 грн.

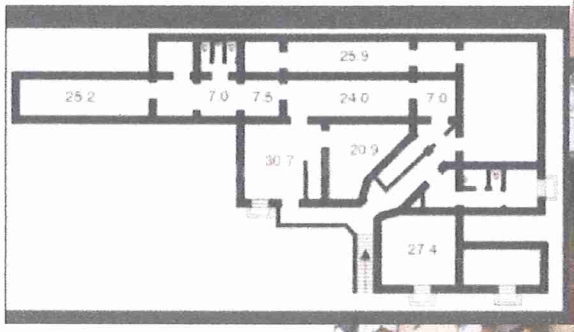
Смотреть все виртуальные туры

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

- Переезд под ключ
- Самая широкая база квартир Киева
- Вся элитная недвижимость столицы
- Лучшая недвижимость для бизнеса



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



https://100realty.ua/object/420099216

Об’єкт порівняння № 3

Rieltor.ua

Продажа | Новостройки | Аренда | Посуточно | Риелторы | Агентства

Продам Торговое помещение Щербакова ул., 57Г, Шевченковский р-н, Киев. БЕЗ КОМИССИИ

торговое помещение, помещение свободного назначения, помещение для оказания услуг, офисное помещение, банковское помещение, 151 м²

+ Добавить объявление

90 000 $
597 $/м²

Назначение: торговое помещение, помещение свободного назначения, помещение для оказания услуг, офисное помещение, банковское помещение

Площадь: 151 м²

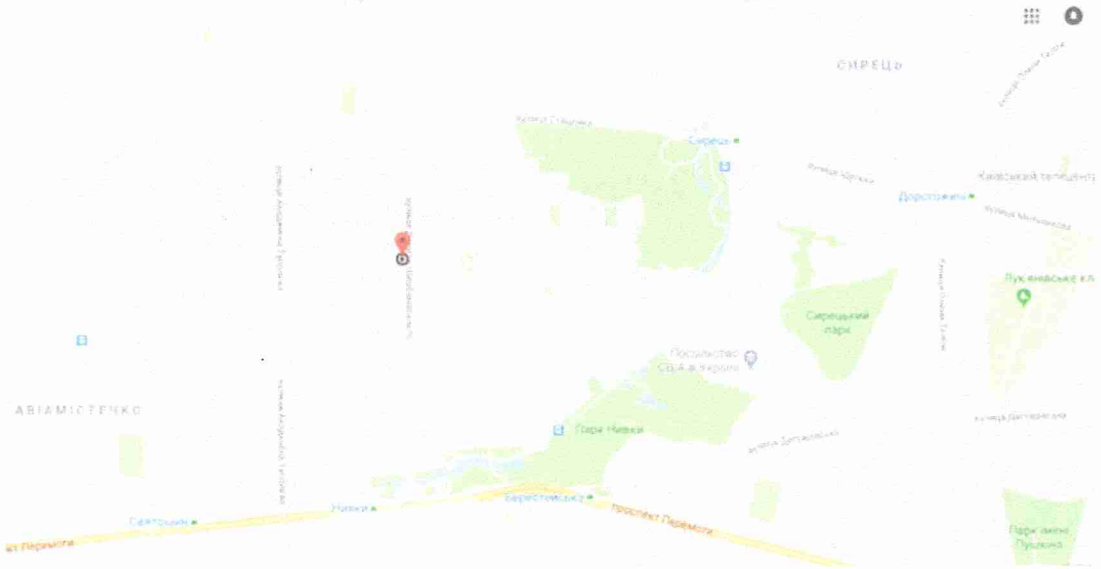
Дмитрий
Риелтор

Рассматриваем продажу объекта как целиком, так и отдельными помещениями, и блоками по 250, 300, 406, 456, 549кв.м.
- Цена за фитнес клуб 151кв.м. – 90 000у.е. (596у.е./кв.м.)
- Цена за помещение 250кв.м. – 100 000у.е. (399у.е./кв.м.)
- Цена за помещение 299кв.м. – 115 000у.е. (384у.е./кв.м.)
- Цена за блок помещений - фитнес клуб и примыкающее к нему помещение 299кв.м. (общая площадь - 450кв.м.) – 205 000у.е. (512,5у.е./кв.м.)
- Цена за весь комплекс 706кв.м. – 275 000у.е. (390у.е./кв.м.)

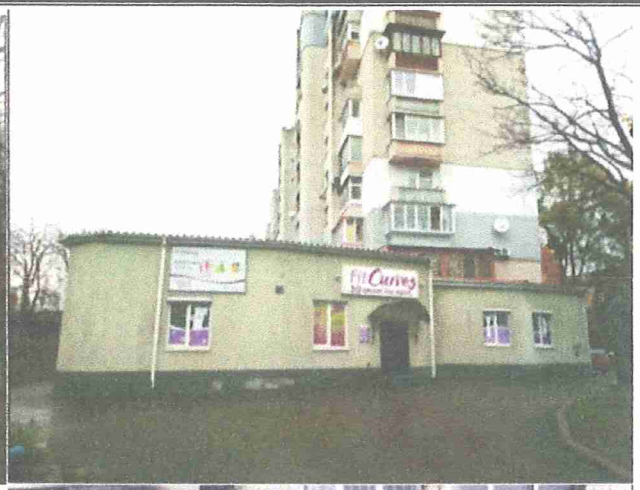
Все помещения находится на первом этаже жилого, кирпичного дома и имеют свои отдельные фасадные входы по адресу Щербаковского, 57г.
Первое помещение - 151 кв.м., имеет отдельный вход, хороший ремонт, состоит из фитнес зала, раздевалки, административных комнат, используется арендатором - сетью фитнес залов.
Второе и третье помещения, имеют зеркальную планировку по 250 кв.м. (второе помещение дополнительно имеет подвал 50кв.м.).
Предыдущие арендаторы использовали их как хостел.
Частично сделан ремонт, 20 жилых комнат, 4 с/у, 2 кухни, балконы.
Все коммуникации подключены и в рабочем состоянии, на окнах решетки, возле объекта - своя парковка. Помещения подойдут под частное медицинское учреждение, спа-комплекс, образовательный комплекс, офис свободного назначения.
Комплекс находится в жилом районе с развитой социальной инфраструктурой. Тихое место, рядом со стадионом.
Хорошее вложение под действующий бизнес и в качестве инвестиции.
Комиссия – 0%
Для риелторов – партнерская сделка.
Звоните, я максимально на связи, буду рад ответить на все Ваши вопросы!

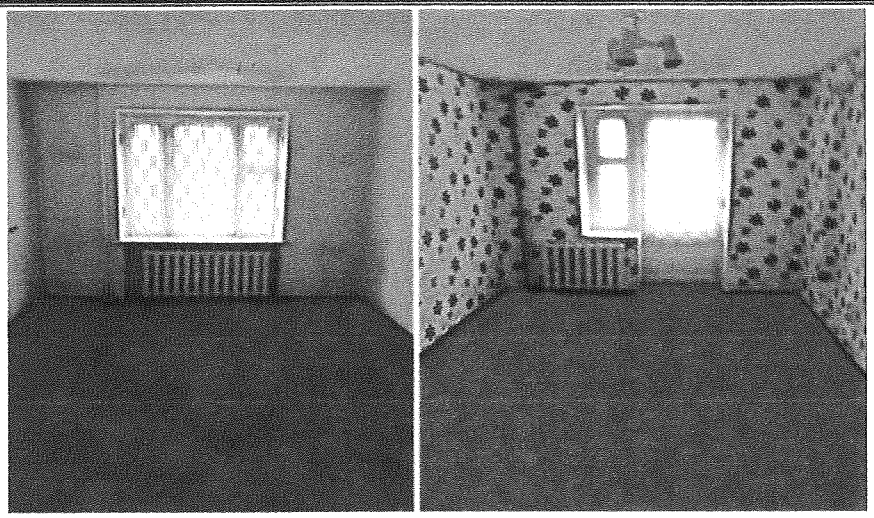
Детали

Объект коммерческой недвижимости, помещение в жилом здании, готовое здание, банковское помещение, офисное помещение, помещение для оказания услуг, помещение свободного назначения, торговое помещение. Объект на 1 этаже, в здании 10 этажей.

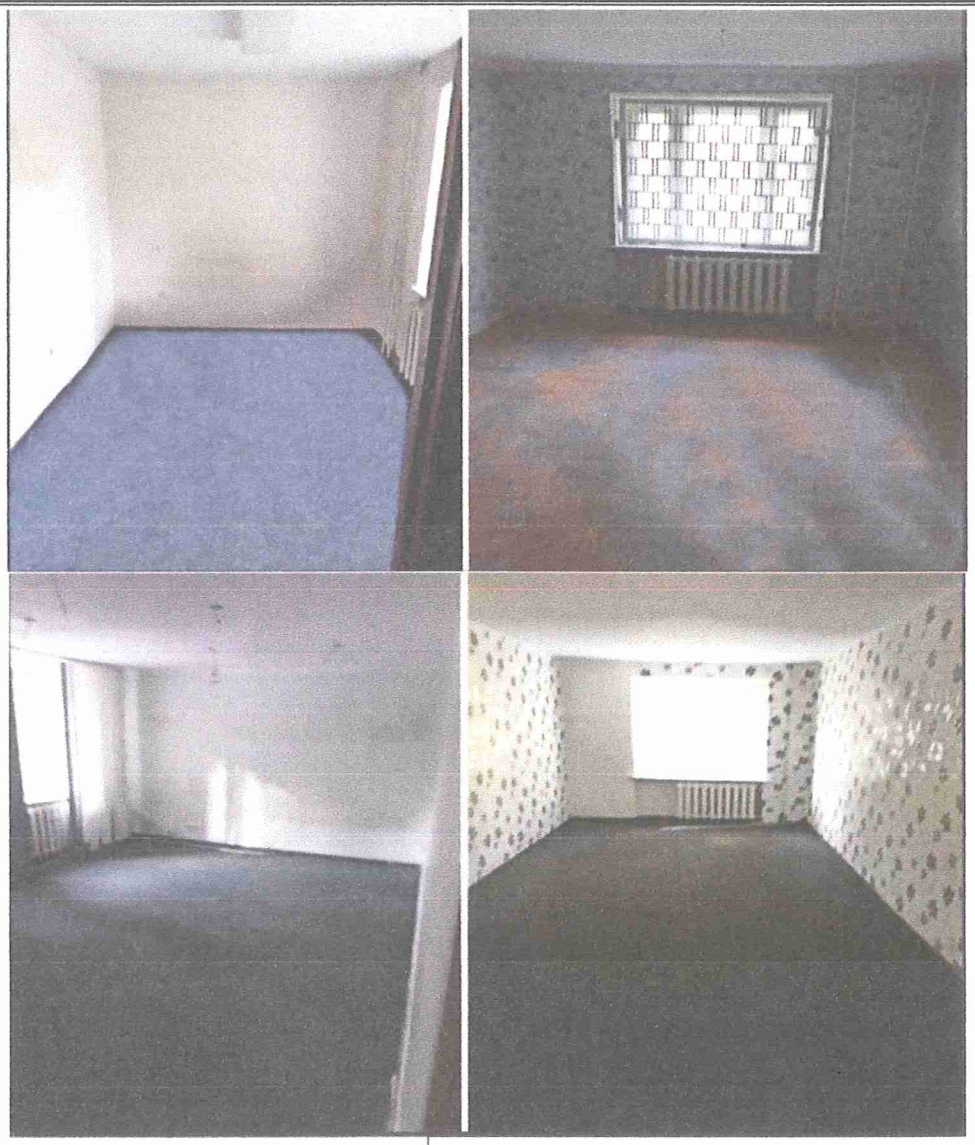


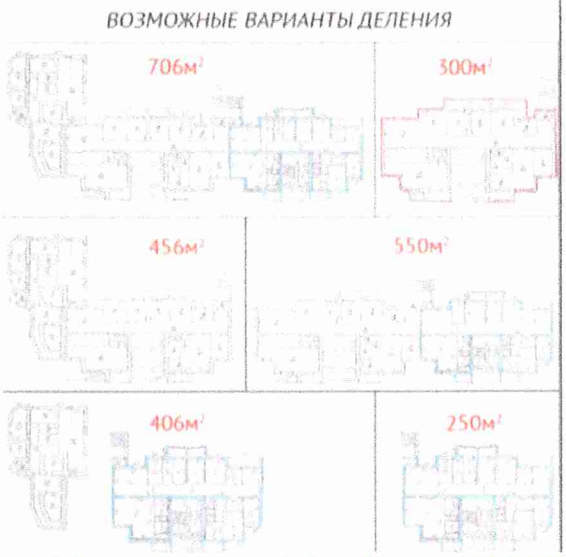
Приватне підприємство "Ажіо."
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Небесної Сотні, 5, тел. (067)2172051

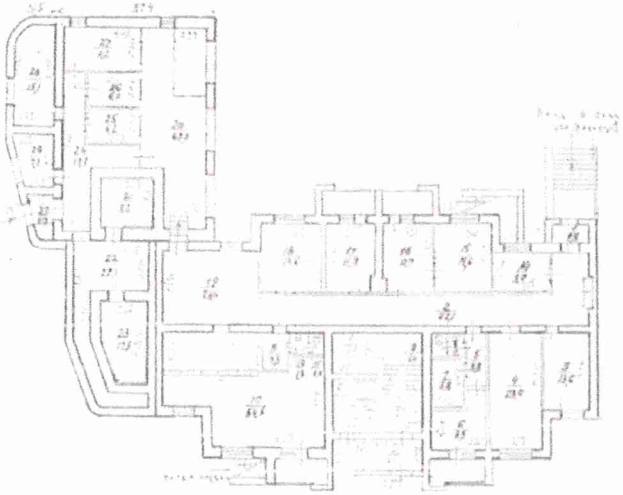




Приватне підприємство “Ажіо.”
Адреса для листування: 18000, м. Черкаси, вул Небесної Сотні, 5, тел. (067)2172051

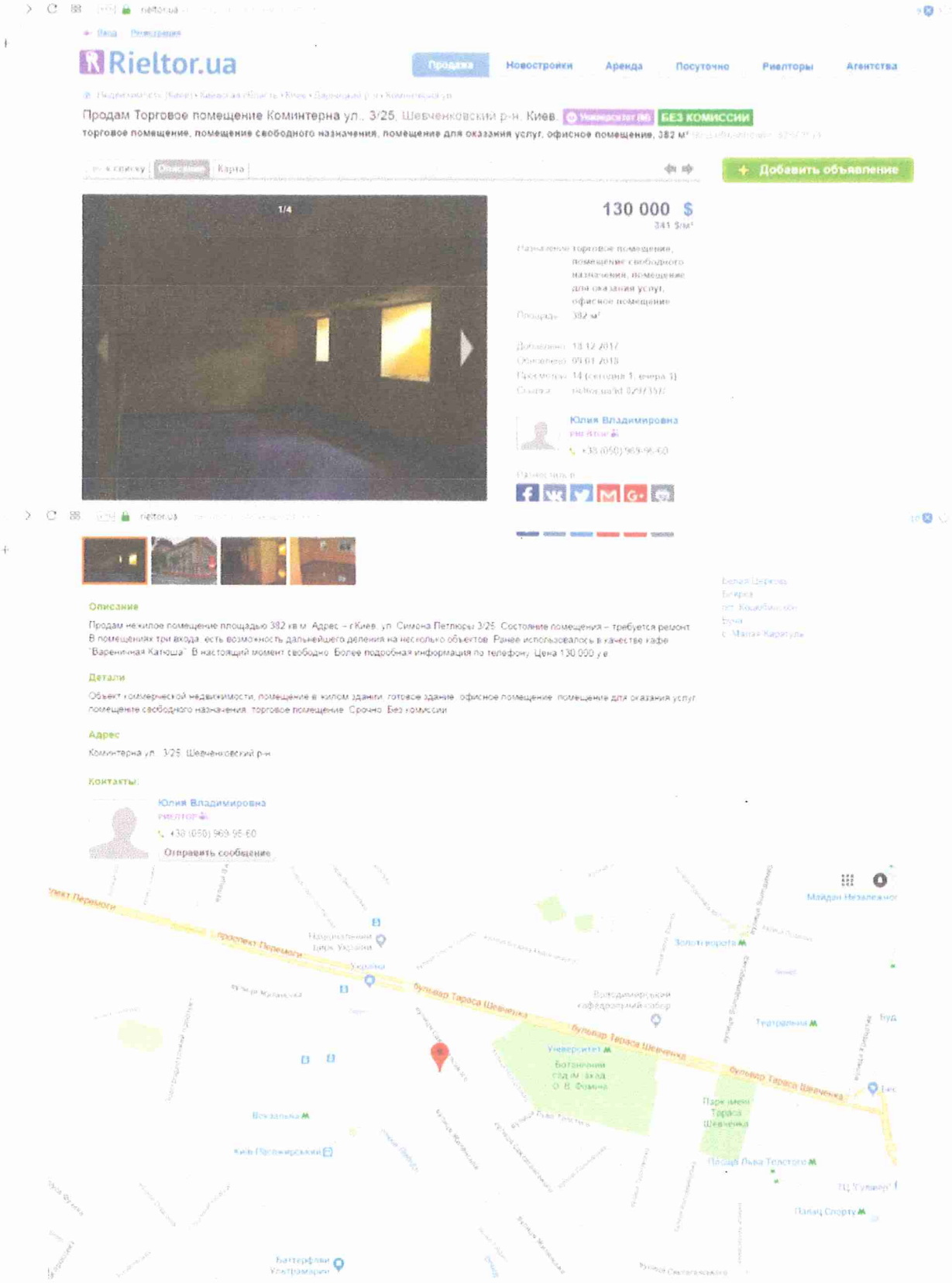


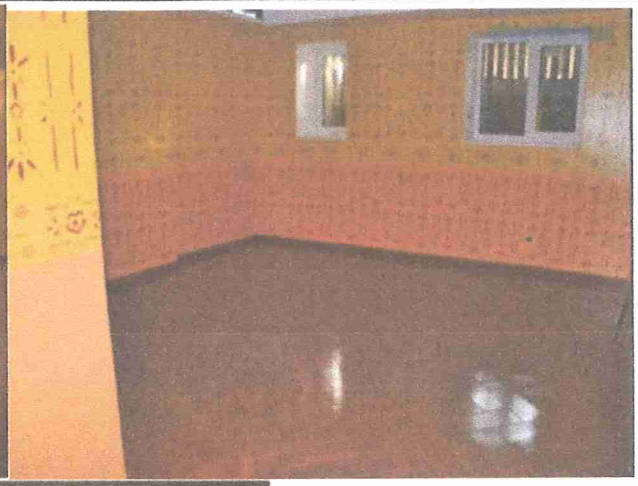


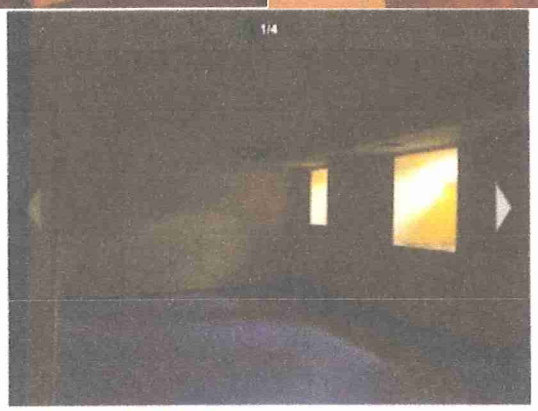


https://rieltor.ua/commercials-sale/view/8269735/

Об’єкт порівняння № 4

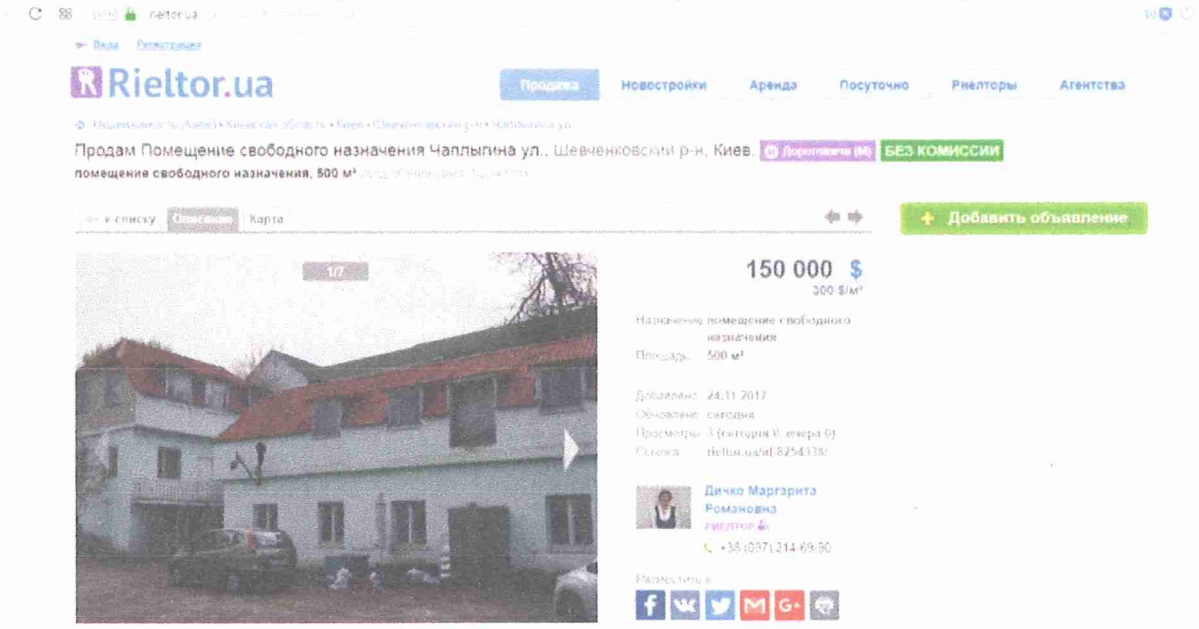






https://rieltor.ua/commercials-sale/view/8297357/

Об’єкт порівняння № 5



Описание

БЕЗ КОМИССИИ. Продам производственно- складскую базу 500 кв м. на 16 сот. земли.
все коммуникации. подвод электроэнергии 150 квт
На участке Отдельно стоящее 2 эт. офисное помещение, остальное производственные помещения
(Было деревообрабатывающее производство)
Есть возможность покупки соседнего объекта на 30 сотках.
Цена 150000 дол Торг 097-214-69-90 Маргарита Романовна

Детали

Объект коммерческой недвижимости: отдельно стоящее здание, готовое здание, помещение свободного назначения. В здании 2 этажа. Есть электричество. Есть холодная вода, есть горячая вода. Есть отопление. Есть санузел. Есть автопарковка. Торг уместен. Без комиссии

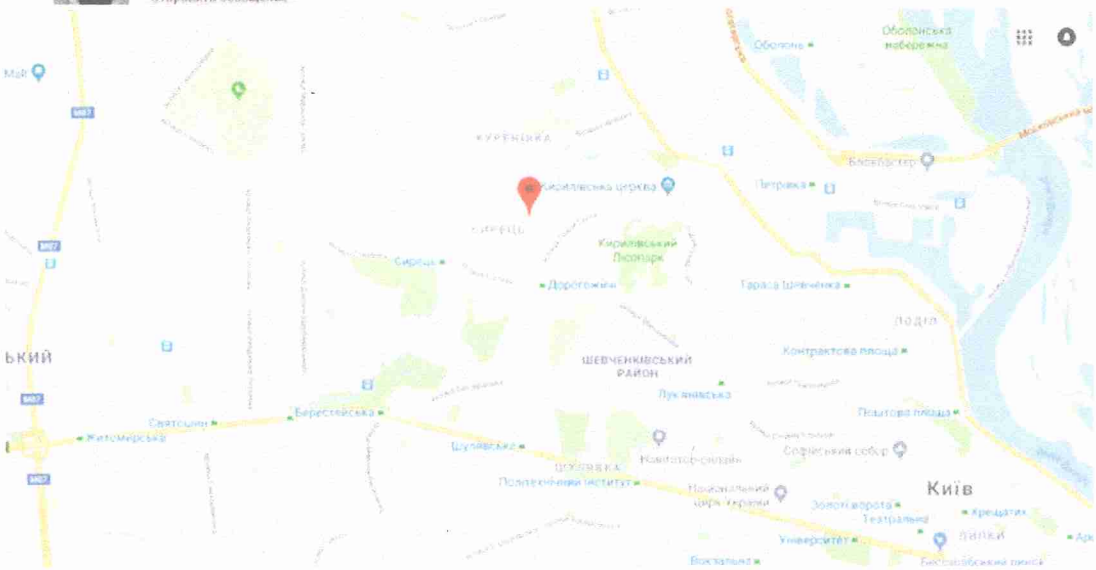
Адрес

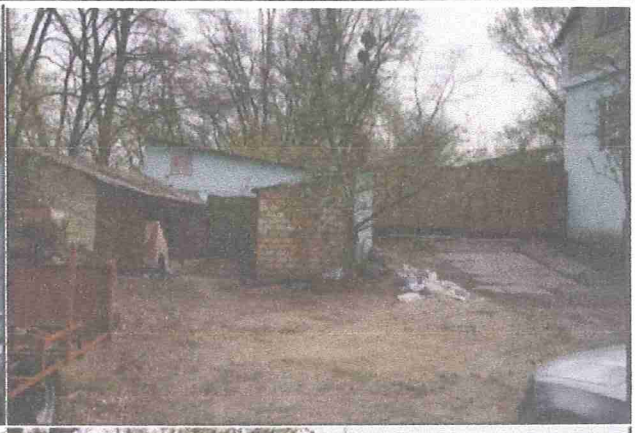
Чаплыгина ул., Шевченковский р-н

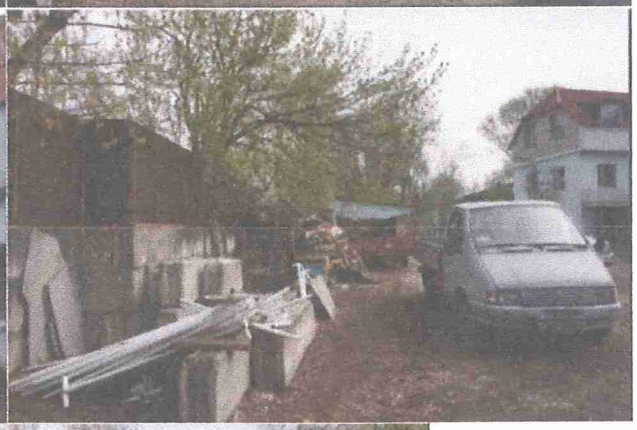
Контакты

Дичко Маргарита Романовна

Отправить сообщение







https://rieltor.ua/commercials-sale/view/8254338/

Об’єкт порівняння № 6

100realty.ua
столичная недвижимость

Поиск недвижимости | Новости и аналитика | Новостройки | рус.

Недвижимость / Продажа коммерческой недвижимости / Печерский район / ул. Дегтяревская, 21 (объект W-4604962)

Назад к результатам поиска | Добавить объявление | Войти

Продажа Имущественного комплекса ул. Дегтяревская 21 в Киеве

Коммерческая недвижимость

Показать на карте

Цена: 19 400 000* грн. $ € 680 000 $ (1 м² - 1 420 грн.)

Адрес:	Дегтяревская, 21, Лукьяновка, Шевченковский район, Киев
Профиль:	Имущественный комплекс
Площадь:	13695 м²
Этаж/ Этажность:	1/1
Цена за м²:	1 420 грн.
Материал стен:	Кирпич
Ремонт (состояние):	Косм. ремонт
Парковка:	да

метро Шулявская
метро Лукьяновская

Продается комплекс нежилых помещений, общая площадь 13.695 кв.м. Адрес – г.Киев, ул. Дегтяревская 21. Более подробная информация по телефону. Цена 680.000 у.е. Без комиссии. +380988736047 Оксана

Сказать друзьям | Распечатать | Нравится | Твитнуть | Поделиться

+380 (98) 873-60-47

Посредник
Оксана Николаевна

Обновлено: 9 Января 2018
Код объекта: W-4604962

ВИРТУАЛЬНЫЕ ТУРЫ

Святошинский район
Кольцова бульв.
Аренда коммерческой
30 000 грн.

Смотреть все виртуальные туры

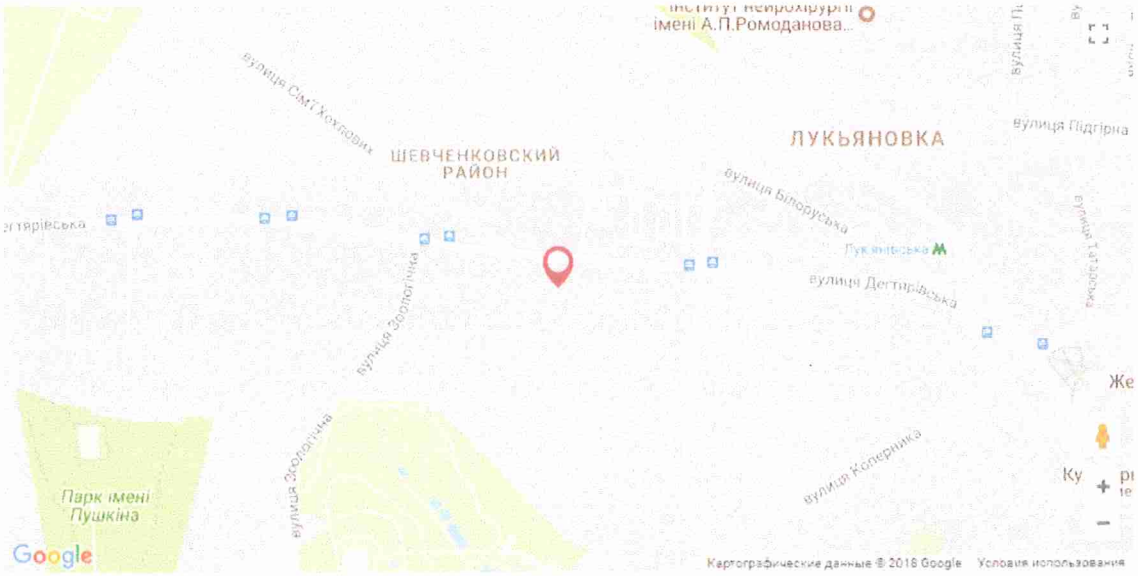
ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

- Переезд под ключ
- Самая широкая база квартир Киева
- Вся элитная недвижимость столицы
- Лучшая недвижимость для бизнеса

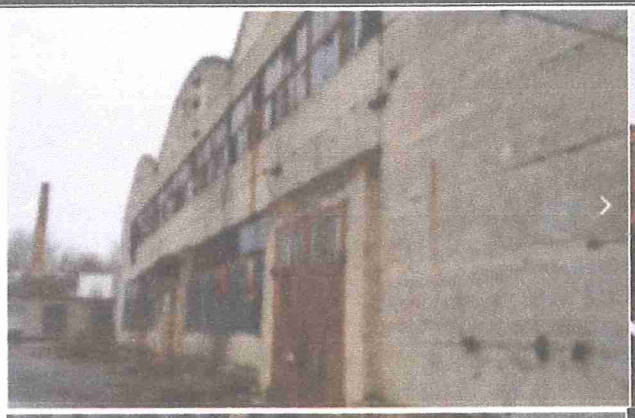
Продажа Имущественного комплекса ул. Дегтяревская 21 в Киеве

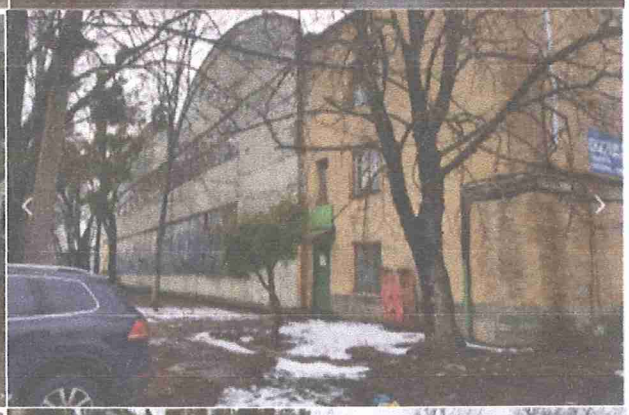
Коммерческая недвижимость

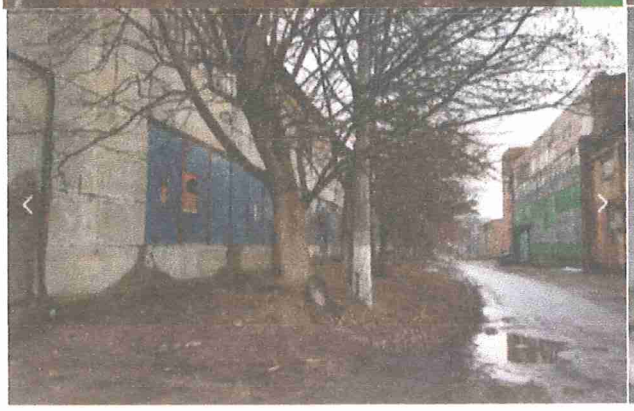
Свернуть карту



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

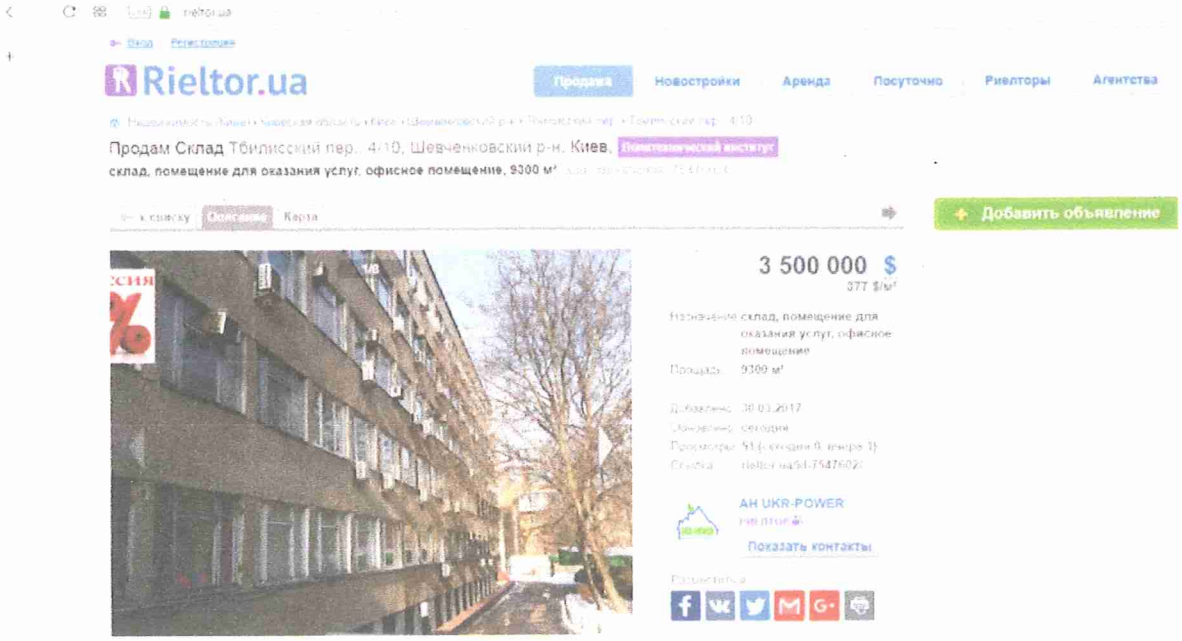






https://100realty.ua/object/373703714

Об'єкт порівняння № 7



Описание

Без комиссии продажа 5-эт. здания пер. Тбилисский 4/10 возле Зоопарка
г. Киев. Шевченковский район, переулок Тбилисский 4/10 (ст.м.Политехническая 5 минут)
Отдельно стоящее пятиэтажное здание (нежилой фонд) (1974 г) (плюс цокольный этаж) общей площадью 9300 кв.м. Земельный участок 64 сотка (Гос.акт на право постоянного пользования) огражден забором, охрана, имеются два въезда с воротами. В/П 3.0 метра, коридорная система, два лифта, на каждом этаже по два туалета. Все здание в хорошем рабочем состоянии, сдается на данный момент в аренду (цена аренды 180 грн/кв.м). Централизованное отопление, водоснабжение, канализация. Электричество (1000 кВт), видеонаблюдение, охранная и пожарная сигнализации. Собственник юридическое лицо
Цена 3 500 000 у.е. торг

Детали

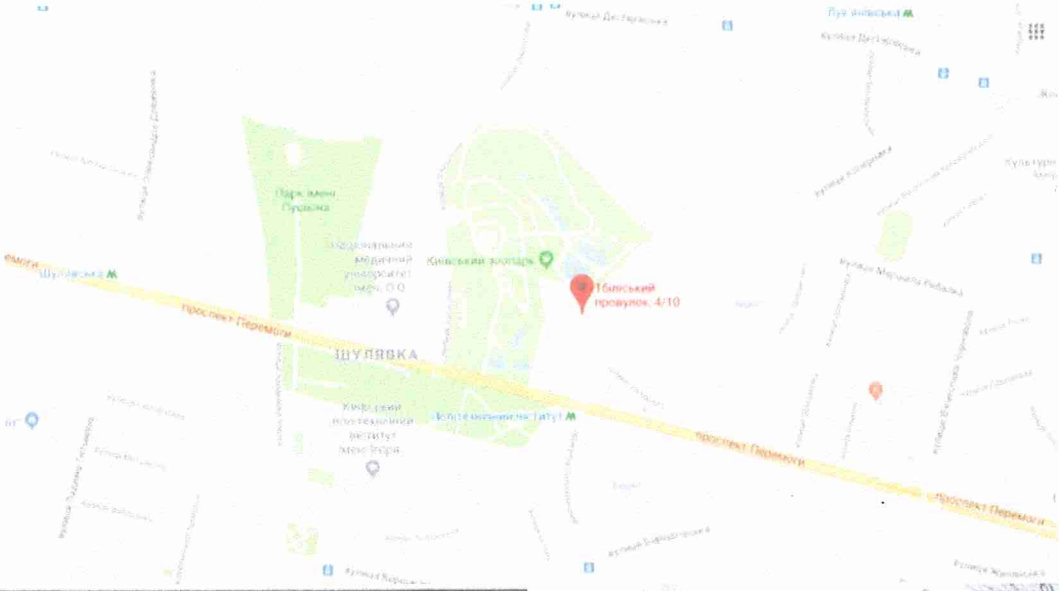
Объект коммерческой недвижимости, класс А, отдельно стоящее здание, готовое здание, офисное помещение, помещение для оказания услуг, склад. В здании 5 этажей. Подъезд к зданию - асфальт. Есть электричество. Есть телефон. Есть газ. Есть холодная вода. Есть отопление. Есть санузел. Есть сантехника. Проведены. Есть ограждение. Есть автоматика. Централизованная канализация. Здание построено в 1974 году. Рядом есть остановки, супермаркет, столовая, кафе, банкомат, отделение банка. Здание приватизировано. Торг уместен, срочно, прямая продажа

Адрес

Тбилисский пер., 4/10, Шевченковский р-н

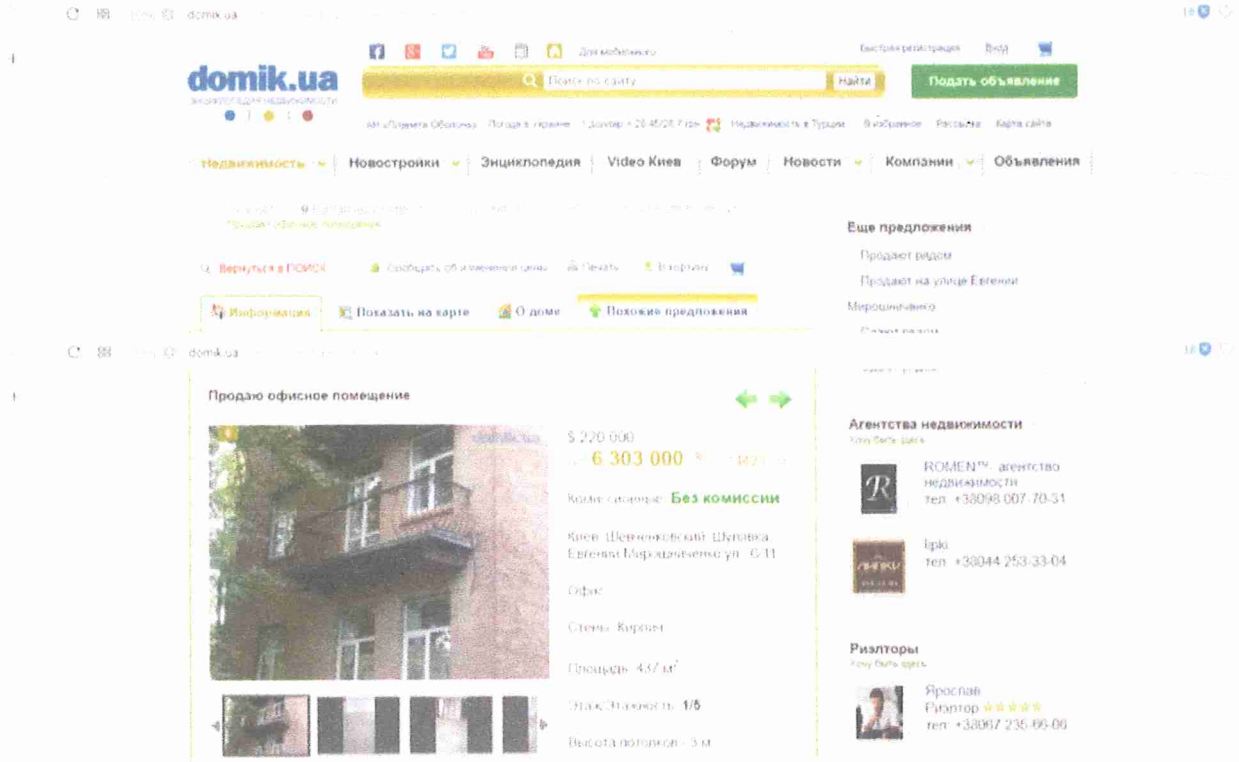
Контакты

AH UKR-POWER
риэлтор
+38 (050) 477 99 17
Отправить сообщение
Размещено: 09.10.2012
Последний визит: сегодня


Тбілісський провулок, 4/10
Київський зоопарк
Національний медичний університет імені О.О.
Парк імені Горького
ШУЛЯВКА
Шулявська
проспект Перемоги
Політехнічний інститут
Київський політехнічний інститут імені Ігоря Сікорського
Лук'янівська
Вокзальна
Дорогожицька
Міжнародна
Кадетський гай
Мечника Рибальська
Кадетський гай
Кадетський гай
Кадетський гай

https://rieltor.ua/commercials-sale/view/7547602/

Об’єкт порівняння № 8



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

domik.ua

as437225. Продажа офисных помещений общая площадь 437.1 кв.м.
Нежилые помещение с первого по пятый этаж с отдельным входом
Подключено к городским коммунальным сетям
Помещения требует ремонта
Продажа от собственника без комиссии. Сергей
Цена - 6 303 000 грн

Теги: офис, шевченковский, шулявка

Поделиться

Код: 8792966

Объект предлагает

Сергей
0676369643

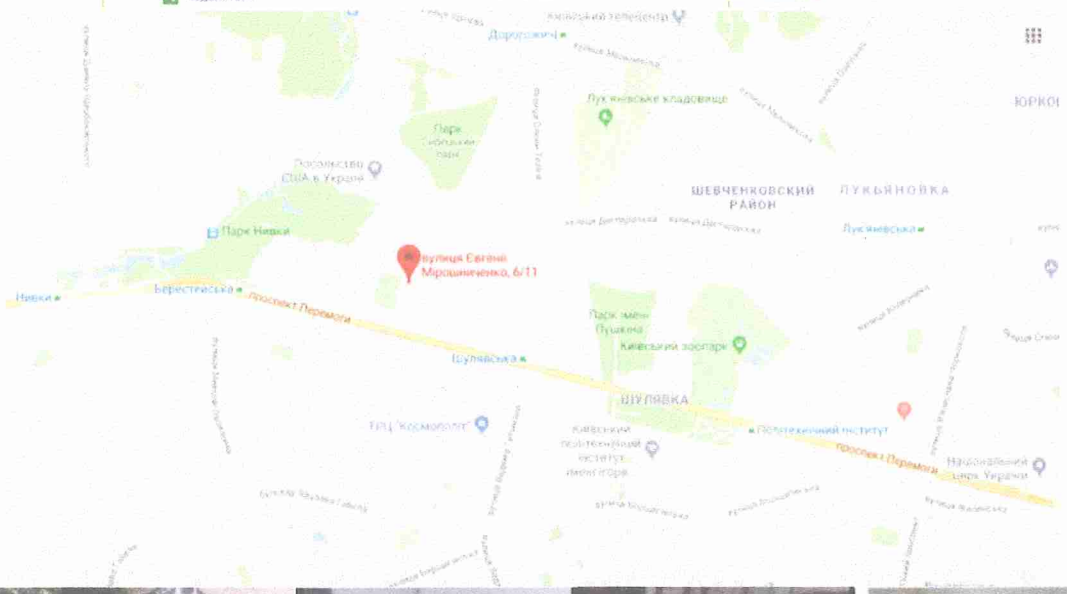
Вячеслав
Риэлтор
тел: +38063 466-62-76

Новости недвижимости

ЖК «Сказка» полностью введен в эксплуатацию подробности

УКРБУД

Артур Оганесян о построении мультилистингового сервиса (MLS)



http://domik.ua/nedvizhimost/kiev-prodam-ofis-evgenii-miroshnichenko-ul-id8792966.html

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

12.06.2017 № 699

Про питання щодо проведення
інвестиційного конкурсу із
залучення інвестора для будівництва
приватного медичного центру на
вул. Зоологічній, 3 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 № 528/1189, та рішення постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22 жовтня 2007 року № 1403 (протокол від 31 березня 2017 року № 96/2017), з метою підвищення ефективності залучення інвесторів:

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

2. Визначити комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» замовником 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.

3. Визначити Київську міську клінічну лікарню № 14 замовником реалізації проекту для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

021943

63

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

4.1. Спільно з Київською міською клінічною лікарнею № 14 забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єктів на вул. Зоологічній, 3, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені за Київською міською клінічною лікарнею № 14 на праві оперативного управління.

4.2. Спільно з Київською міською клінічною лікарнею № 14 забезпечити проведення в порядку, встановленому законодавством України з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, незалежної оцінки об'єктів на вул. Зоологічній, 3, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені за Київською міською клінічною лікарнею № 14 на праві оперативного управління, та рецензування звіту про 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 охорони здоров'я виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на основі наданих комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» документів (матеріалів) забезпечити підготовку проекту рішення про надання дозволу на знесення об'єктів на вул. Зоологічній, 3, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплені за Київською міською клінічною лікарнею № 14 на праві оперативного управління, та винесення 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 за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження, з Департаментом охорони здоров'я 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), Шевченківською районною в місті Києві державною адміністрацією та Київською міською клінічною лікарнею № 14.

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

7. Департаменту охорони здоров'я 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, Київській міській клінічній лікарні № 14 за запитами комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» надавати в установленому порядку необхідні висновки, погодження та матеріали для підготовки орієнтовних техніко-економічних показників за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

8. Постійно діючій конкурсній комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва в установленому порядку провести інвестиційний конкурс за умови прийняття Київською міською радою рішення, передбаченого пунктом 5 цього розпорядження.

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

Голова В. Кличко

ЗАТВЕРДЖЕНО
Розпорядження виконавчого
органу Київської міської ради
(Київської міської державної
адміністрації)
12.06.2017 № 699

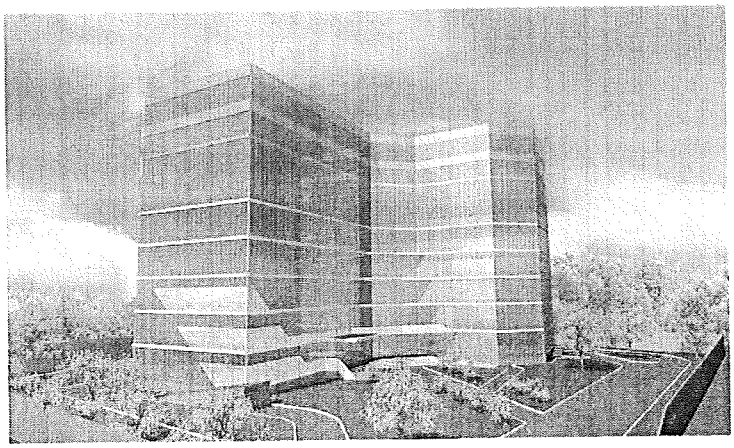
Перелік об`єктів, які потребують залучення інвестицій

Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі

Керівник апарату В. Бондаренко

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
«КИЇВСЬКЕ ІНВЕСТИЦІЙНЕ АГЕНТСТВО»

Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі, м. Київ



ОПИС ПРОЕКТУ

Проектом передбачено будівництво приватного медичного центру на земельній ділянці загальною площею 1,2 га. На ділянці розташовані будівлі (овочесховище, гараж, складське приміщення, пральня, харчоблок, котельня, паталого-гістологічний корпус), які знаходяться в занедбаному стані та не використовуються за призначенням. Проектом передбачено списання майна комунальної форми власності та відшкодування його вартості до бюджету м.Києва.

РОЗТАШУВАННЯ

Об'єкт інвестування розташований в Шевченківському районі м. Києва. Близькість зупинки громадського транспорту – 800 м.

ПАРАМЕТРИ ПРОЕКТУ

Земельна ділянка: 1,2 га
Загальна площа будівель (існуючих): 2 143 м2
Загальна площа будівлі (орієнтовно): 13 200 м2
Орієнтовна вартість будівництва: 250 млн. грн
Орієнтовна вартість будівель комунальної форми власності: 7 млн.грн

СТАДІЯ ПРОЕКТУ

Проведення оцінки майна

НАСТУПНІ КРОКИ

Погодження рішення КМР щодо вирішення майнових питань (списання майна)

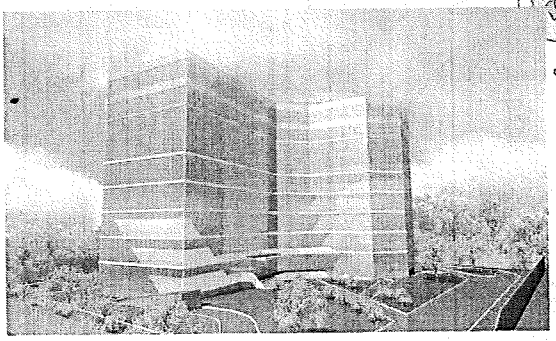
ПЕРЕВАГИ ПРОЕКТУ

Не функціонуючи, аварійні будівлі та споруди підлягають знесенню.
Інвестор набуває право власності на збудований медичний центр, здійснює комплекс дій щодо благоустрою прилеглої до ділянки проекту території та несе додаткові інвестиційні зобов'язання.
Зазначений проект матиме позитивний вплив на розвиток якості надання медичних послуг та буде яскравим прикладом соціальної відповідальності бізнесу.

КИЇВСЬКЕ
ІНВЕСТИЦІЙНЕ
АГЕНТСТВО

Адреса: 01[illegible]
вул. Терещенківська, [illegible]
Тел./факс: (044) [illegible]
e-mail: welcome@[illegible]
web: www.[illegible]

Будівництво приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 у Шевченківському районі, м. Київ



RESIDENTIAL AREA
COMMERCIAL AREA
WAREHOUSE AREA
MANUFACTURING AREA
RECREATION AREA
HISTORICAL AND CULTURA RESERVATION ZONE
TRANSPORT UTILITY AREA

KYIV

Host City Kyiv

ДЕРЖАВНИЙ АКТ

на право постійного користування земельною ділянкою

Серія ЯЯ № 382563

Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою видано

Київській міській клінічній лікарні N 14

(назва юридичної особи та

м. Київ, вул. Зоологічна, 3

її місцезнаходження – адреса)

і на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування

рішень Київської міської ради від 28.12.2006 № 555/612

(назва органу, дата і номер рішення)

та 26.07.2007 № 76/1910

є постійним користувачем земельної ділянки площею *52981 кв.м*

(гектарів або кв. метрів)

у межах згідно з планом.

Земельна ділянка розташована *на вул. Зоологічній, 3*

(адреса – вулиця, населений пункт,

у Шевченківському районі м. Києва

район, область)

Цільове призначення (використання) земельної ділянки *експлуатація та*

обслуговування будівель і споруд лікарні

Державний акт складено у двох примірниках, перший з яких передано постійному користувачу земельної ділянки, другий зберігається у *Головному управлінні земельних ресурсів*

виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

(назва державного органу земельних ресурсів)

Акт зареєстровано в Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі за № *01-9-00113*

Голова *Київський міський голова*

(назва місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування)

МП (підпис) *Л. Черновецький*

(прізвище)

в.о. Начальник *Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської*

міської ради (Київської міської державної адміністрації)

(назва державного органу земельних ресурсів)

(підпис) *А. Муховиков*

(прізвище)

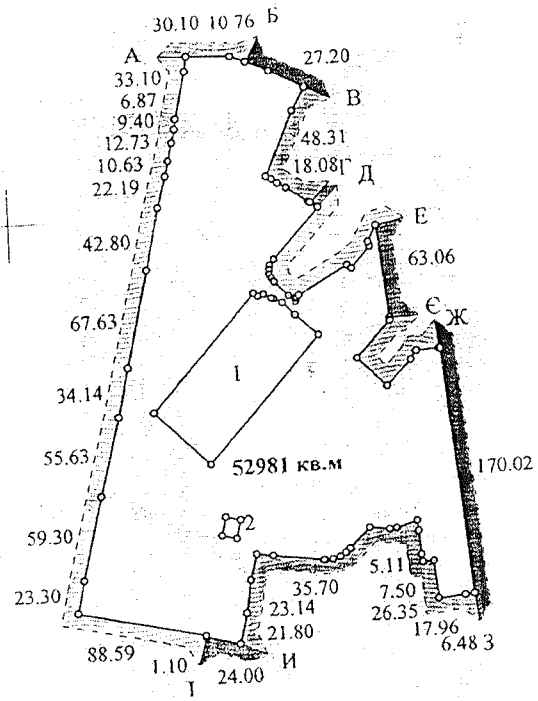
12 травня 2008 р.

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

План меж земельної ділянки

Кадастровий номер земельної ділянки

8 000 000 000:88:061:0081



Таблиця мір ліній

NN	Довжина	NN	Довжина
3	0.66	44	1.84
4	17 16	45	34.10
5		46	28.00
6	18.28	47	24.01
7		48	7 17
8	4.56	49	15.38
9	4.94	50	0.75
10	6.91	51	
11		57	16.60
12	1.43	58	7.28
13	5.92	59	14.76
14	0.62	60	5.10
15	46.63	61	13.88
16	5.20	62	19.65
17	3.17	63	4.09
18	2.89	64	4.72
19	16.71	65	5.21
20	106.12	66	5.93
21	52.44	67	
22	115.73	68	11.50
23	21.38	69	17.36
24	11.99	70	13.43
25	6.44	71	10.61
26	2.03	72	13.42
27	6.00	73	10.62
28	4.01	74	17.36
29	3.69	75	18.43
30	16.71	76	
31	2.80	93	10.56
32	2.98	1	
33	13.79		
34	6.26		
35	2.21		
36	1.04		
37	1.97		
38	38 81		
39	3.66		
40	19 22		
41	3.10		
42	12.54		
43			

ОПИС МЕЖ

А Товариство з обмеженою відповідальністю "Декорт"

Б Товариство з обмеженою відповідальністю "ДІЛ"

В Київська міська станція швидкої медичної допомоги та медицини катастроф

Г міські землі, не надані у власність чи користування

Д ТОВ будівельно-архітектурний центр "Будкомплекс", ТОВ "Будкомплекс", Медичне спільне підприємство у формі ТОВ "ГАМБРАМЕД", Кузнецов Ігор Миколайович

Е Поліклініка №4 Шевченківського району м.Києва

С Дочірнє підприємство "Інститут Генетики Репродукції"

Ж міські землі, не надані у власність чи користування

З Київський НДІ Отоларингології ім.О.С.Коломійченка

И Національний медичний університет імені О.О.Богомольця

І Комунальне підприємство "Парк Пушкіна"

К

Сторонні землекористувачі

1 ТОВ "КАПИТАЛ"

2 АЕК "Київенерго"

Масштаб 1: 5000

Україна * Київська міська державна адміністрація * м.Київ * Головне управління земельних ресурсів

Начальник головного управління земельних ресурсів (головного органу Київської міської ради з питань земельних ресурсів) (головного управління земельних ресурсів Київської міської державної адміністрації)

(підпис) А.Муховиков (прізвище)

Додаток 6.2

ПЛАН
поверхів громадського будинку

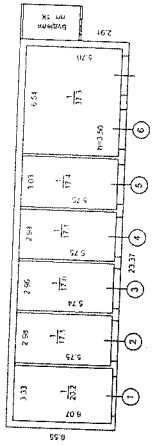
Гараж
(призначення)

вулиця (провулок, площа) Зоологічна буд. № 3

місто (селище, село) Київ

Маштаб 1:200

ПОВЕРХ 1 ЛІТЕРИ "1Ж"



КИЇВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

Область

Район Шевченківський

Інвентаризаційна справа № 147808

Реєстровий №

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок (приміщення)

Гараж
(призначення)

№ 3 вулиця (провулок, площа) Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)	Місце проживання, серія і номер паспорта фізичної особи або місцезнаходження, код за ЄДРПОУ юридичної особи
Київська міська клінічна лікарня № 14	м. Київ, вул. Зоологічна, 3 код ЄДРПОУ 25680021

Склав Бартош В. А.
(підпис, прізвище)

Паспорт виготовлено станом на
" 09 " 11 2016 р.

Контроль виконав Шипаленко О.

АЕ №001167
(підпис, прізвище, серія та номер кваліфікаційного сертифіката, М.П.)

Керівник Бартош В. А.
/ПІБ/
(підпис, прізвище)

ГОЛОВНИЙ ІНЖЕНЕР
ЯКУШКО В. П.

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "КИЇВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ" УКРАЇНА
(ідентифікаційний код 03359836)
№1

Додаток 6.4

ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Літер	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів							Інженерне обладнання							Висота (м)	Площа основи (забудови) (кв.м)	Об'єм (куб м)	Будівельна вартість (грн.)	% зносу	Залишкова вартість балансова (грн.)
			Фундамент	Стіни	Перекриття	Перекриття	Підлога	Стеля	Дах	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	вид опалення	ліфт	сантехнічні						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Літ. Ж		Гарж	1972	Бетонний	цегляні	шифер	дерев'яні	бетонна		так							4,30	153,1	658			Вартість не визначалась
Усього:																						

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверху/в громадського будинку № 3 літер " 1Ж "

вулиця Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Літер	Поверхи	Номери громадських виробничих приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень	Площа приміщень (кв м)			Корисна (сума гр. 6 та 9)	Площа приміщень (кв м)		Висота приміщень (м)	Площа плану приміщень (кв м)	Допоміжна площа (кв м)	Примітки
										основна	допоміжна				
1	2	3	4	5	6				7	8	9	10	11	12	13
1Ж	1	1	1	Гараж	20,2					20,2					
		2	1	Гараж	17,1					17,1					
		3	1	Гараж	17,0					17,0					
		4	1	Гараж	17,1					17,1					
		5	1	Гараж	17,4					17,4					
		6	1	Гараж	37,3					37,3					
				Разом по літері "1Ж":	**126,1**				**126,1**	**126,1**					

09. 11. 2016 р.

Виконав В. Бартош

Перевірив О. Шилманенко

КИЇВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

Область _____

Район Шевченківський

Інвентаризаційна справа № 147795

Реєстровий № _____

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок (приміщення)

Газорозподільчий пункт

(призначення)

№ 3 вулиця (провулок, площа) Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)	Місце проживання, серія і номер паспорта фізичної особи або місцезнаходження, код за ЄДРПОУ юридичної особи
Київська міська клінічна лікарня № 14	м. Київ, вул. Зоологічна, 3 код ЄДРПОУ 25680021

Склав _____ Бартош В. А.
(підпис, прізвище)

Паспорт виготовлено станом на
" 09 " 11 2016 р.

Контроль виконав _____ Шипаленко О. В.
АЕ №001167
(підпис, прізвище, серія та номер кваліфікаційного сертифіката, М.П.)

Головний інженер
Керівник _____ Бартош В. А.
(підпис, прізвище)
М.П.

Додаток 6.2

ПЛАН
поверхів громадського будинку
Газорозподільчий пункт
(призначення)
вулиця (провулок, площа) Зоологічна буд. № 3
місто (селище, село) Київ
Масштаб 1:200

ПОВЕРХ I ЛІТЕРИ "1Л"

Додаток 6.4

ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Літер	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів								Інженерне обладнання							Висота (м)	Площа основи (забудови) (кв. м)	Обсяг (куб м)	Вартість експлуатаційна (грн.)	% зносу	Вартість не визначалась	Інвентаризаційна вартість балансова (грн.)
			Фундамент	Стіни	Перекриття	Перекриття	Підлога	Сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	вод опалення	ліфт	сміттєпровід									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1Л	Газорозподільчий пункт	1960	бутовий	цегляні	рулонна	з/б	бетонна		так							3,00	13,4	40					
																							Усього:

Додаток 6.3

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень ДО плану поверху громадського будинку № 3 літер "1Л"

вулиця Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Літер	Поверх	Номери приміщень, відповідних плану будинку	Номери приміщень	Призначення приміщень			Площа приміщень (кв. м)			Висота приміщень (м)	Площа плану приміщень (м)	Загальна площа приміщень	Складнення перебудовання, обладнання	Приміщення загального користування (кв. м)	Корисна (куб. м. 8 та 9)	Примітки
							основна	допоміжна								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13				
1Л	1	1	1	Газорозподільчий пункт	9,9		9,9									
				Разом по літері "1Л":	9,9	9,9	9,9									

09. 11. 2016 р.

Виконав _____ В. Бартош
підпис, прізвище

Перевірив _____ О. Шинаренко
підпис, прізвище

КИЇВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

Область _____
Район Шевченківський

Інвентаризаційна справа № 147790

Реєстровий № _____

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок (приміщення)

Котельня
(призначення)

№ 3 вулиця (провулок, площа) Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)	Місце проживання, серія і номер паспорта фізичної особи або місцезнаходження, код за ЄДРПОУ юридичної особи
Київська міська клінічна лікарня № 14	м. Київ, вул. Зоологічна, 3 код ЄДРПОУ 25680021

Склав _____ Бартош В. А.
(підпис, прізвище)

Паспорт виготовлено станом на
" 09 " 11 2016 р.

Керівник _____ Бартош В. А.
(підпис, прізвище)
/ПІБ/

Контроль виконав _____ Шиналенко
АЕ №001167
(підпис, прізвище, серія та номер кваліфікаційного сертифіката, М.П.)

ГОЛОВНИЙ ІНЖЕНЕР

Додаток 6.2

ПЛАН
поверхів громадського будинку

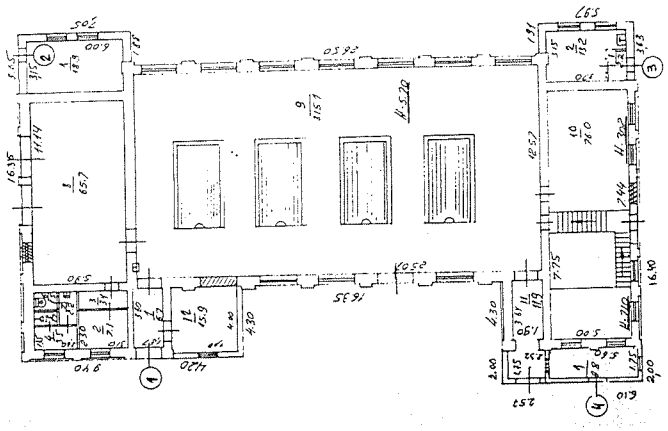
Котельня
(призначення)

вулиця (провулок, площа) Зоологічна буд № 3

місто (селище, село) Київ

Масштаб 1:200

ПОВЕРХ I ЛІТЕРИ " Н "



Додаток 6.4

ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Літер	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів							Інженерне обладнання							Висота (м)	Площа основи (загальна) (кв м)	Об'єм (куб м)	Вартість (грн)	% зносу	Інвентаризаційна вартість Балансова (грн)
			Фундамент	Стіни	Перекриття	Перекриття	Підлога	Сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	ВНД опалення	ліфт	сантехоб'єкт							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Н	Котельня	1937	бутовий	цегляні	шифер	з/б	плитка, лінолеум		так	так	так	так	центр.			5,85/3,58	589,3	2929			Вартість не визначалась
	Прибудова		цегляний	цегляні	рулонная	з/б	лінолеум		так				центр.			2,30	18,1	42			
	Прибудова		цегляний	цегляні	рулонная	з/б	лінолеум		так				центр.			3,00	12,2	37			
	Прибудова		цегляний	цегляні	рулонная	з/б	лінолеум		так				центр.			3,00	24,8	74			
	Прибудова		цегляний	цегляні	рулонная	з/б	лінолеум		так				центр.			3,00	20,8	62			
	Прибудова		цегляний	цегляні	рулонная	з/б	лінолеум		так				центр.			3,00	5,1	15			
																	Усього:				

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень АО пляну поверхів громадського будинку № 3 літер "Н"

вулиця Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Літер	Поверх	Номери (розділяючі, поєднуючі) приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень	Площа приміщень (кв. м)			Висота приміщень (м)	Площа приміщень загального користування (м кв)	Кількість обладнання, призначеного для обслуговування приміщення	Примітки
					основна	допоміжна					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Н	I	1	коридор	6,7	6,7							
		2	кімната персоналу	7,1	7,1							
		3	коридор	3,4				3,4				
		4	Роздягальня	3,5				3,5				
		5	Душова	1,2				1,2				
		6	Вбиральня	1,5				1,5				
		7	Умивальня	2,2				2,2				
		8	Котельня	65,7		65,7						
		9	Котельня	315,1		315,1						
		10	Котельня	76,0		76,0						
		11	Коридор	11,9				11,9				
		12	Кімната персоналу	15,9		15,9						
			Разом по групі приміщень 1:	510,2	510,2	479,8		30,4				
		2	Майстерня	18,9		18,9						
			Разом по приміщенню 2:	18,9	18,9	18,9						
		3	Тамбур	2,2				2,2				
		4	Майстерня	13,2		13,2						
			Разом по групі приміщень 3:	15,4	15,4	13,2		2,2				
		4	Склад солі	9,8				9,8				
			Разом по приміщенню 4:	9,8	9,8			9,8				
			Разом по літері "Н":	554,3	554,3	511,9		42,4				

09 11 2016 р.

Виконав (посада, підпис) В Бартош

Перевірив (посада, підпис) О Шпиненко

КИЇВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

Область _____

Район Шевченківський

Інвентаризаційна справа № 147791

Реєстровий № _____

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок (приміщення)

Паталого-гістологічний корпус

(призначення)

№ 3 вулиця (провулок, площа) Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)	Місце проживання, серія і номер паспорта фізичної особи або місцезнаходження, код за ЄДРПОУ юридичної особи
Київська міська клінічна лікарня № 14	м. Київ, вул. Зоологічна, 3 код ЄДРПОУ 25680021

Склав Бартош В. А.
(підпис, прізвище)

Паспорт виготовлений станом на " 09 " 11 2016 р.

Бартош В. А.
/ПІБ/

Контроль виконав Шипаленко О. В.

АЕ №001167
(підпис, прізвище, серія та номер кваліфікаційного сертифікату, М.П.)

Головний інженер
Сенько О. В.

Керівник
Київське міське бюро технічної інвентаризації
Ідентифікаційний код 03350826

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів громадського будинку № 3 літер " К "

вулиця Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Літер	Поверх	Номери приміщень згідно з планом	Номери приміщень виробничих приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщення (нагрівана за формулами БТІ) (кв. м)	Загальна площа приміщення (кв. м)	Площа приміщень (кв. м)			Площа літніх приміщень (кв. м)	Площа приміщень загального користування (кв. м)	Самовільно збудована площа приміщень (кв. м)	Примітки
								Корисна (сума гр. 8 та 9)	основна	допоміжна				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
К	Підвал	1	1	Сервісна	32,5	32,5	32,5					
			2	Підвал	25,1	25,1		25,1				
			3	Підвал	15,0	15,0		15,0				
			1	Сходи	9,6	9,6		9,6				
				Разом по підвалу:	82,2	82,2	32,5	49,7				
	1		4	Тамбур	2,7	2,7		2,7				
			5	Коридор	7,8	7,8		7,8				
			6	Коридор	4,6	4,6		4,6				
			7	Лабораторія	2,4	2,4		2,4				
			8	Коридор	3,2	3,2		3,2				
			9	Вбиральня	1,5	1,5		1,5				
			10	Лабораторія	13,1	13,1		13,1				
			11	Комора	3,8	3,8		3,8				
			12	Коридор	15,6	15,6		15,6				
			13	Лікувальна	11,8	11,8		11,8				
			14	Лікувальна	33,8	33,8		33,8				
			15	Архів	20,5	20,5		20,5				
			16	Архів	17,9	17,9		17,9				
			17	Тамбур	2,5	2,5		2,5				
				Разом по I поверху:	141,2	141,2	99,5	41,7				
				Разом по літері "К":	223,4	223,4	132,0	91,4				
				Виконав								
				09.11.2016 р.								
				Перевірив								

В. Бартош

О. Шипаленко

Додаток 6.4

ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Літер	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів: фундаменти	Стіни	Перекриття	Перекриття	Покрівля	Підлога	Сходи	Інженерне обладнання: електрика	водопровід	каналізація	опалення	вид опалення	газ	Висота (м)	Площа основ. (забудови) (кв.м)	Об'єм (куб.м)	Балансова вартість (грн.)	% зносу	Інвентаризаційна вартість балансова (грн.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
К	Патолого-гістологічний корпус	1937		цегляні	шифер	дерев'яне	плитка	бетонна	з/б	так	так	так	так	центр.		4,10	200,1	820			Вартість не визначалась
	Підвал		бутовий	цегляні		з/б		з/б	так							2,55	114,5	292			
	Ганки		бетонні														12,7				
	Прибмки		цегляні														19,5				
																	Усього:				

Ф-2.2(т.6.1)

ВІДОМІСТЬ

приміщень АО "Пану повердія громадського будинку № 3 літер "К"

вулиця Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Літер	Поверхи	Номери приміщень	Призначення приміщень	Площа приміщень (кв. м): загальна	основна	допоміжна (сума гр. 8 та 9)	Корисна площа приміщень	Висота приміщень (м)	Номери приміщень за експлікацією	Категорія приміщень за вибухопожежною та пожежною небезпекою	Примітки
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
К	Підвал	1	1	Сенцийна	32,5		32,5					
				Підвал	25,1			25,1				
			3	Підвал	15,0			15,0				
			1	Сходи	9,6			9,6				
				Разом по підвалу:	**82,2**	**82,2**	**32,5**	**49,7**				
	I	1	4	Тамбур	2,7			2,7				
			5	Коридор	7,8			7,8				
			6	Коридор	4,6			4,6				
			7	Лабораторія	2,4		2,4					
			8	Коридор	3,2			3,2				
			9	Вбиральня	1,5			1,5				
			10	Лабораторія	13,1			13,1				
			11	Комора	3,8				3,8			
			12	Коридор	15,6				15,6			
			13	Лікувальна	11,8			11,8				
			14	Лікувальна	33,8			33,8				
			15	Архів	20,5			20,5				
			16	Архів	17,9			17,9				
			17	Тамбур	2,5				2,5			
				Разом по I поверху:	**141,2**	**141,2**	**99,5**	**41,7**				
				Разом по літер "К":	**223,4**	**223,4**	**132,0**	**91,4**				

09. 11. 2016 р.

Виконав В. Бартош

Перевірив О. Шилаєнко

Додаток 6.2

ПЛАН
поверхів громадського будинку

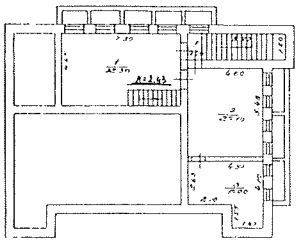
Паталого-гістологічний корпус
(призначення)

вулиця (провулок, площа) Зоологічна буд. № 3

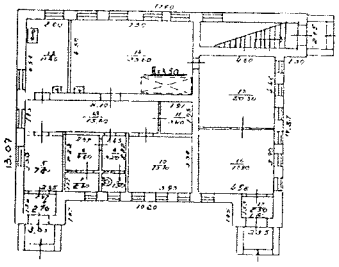
місто (селище, село) Київ

Маштаб 1:200

ПІДВАЛ ЛІТЕРИ " К "



ПОВЕРХ I ЛІТЕРИ " К "



КИЇВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

Область _____
Район Шевченківський

Інвентаризаційна справа № 147814

Реєстровий № _____

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок (приміщення)

Овочесховище
(призначення)

№ 3 вулиця (провулок, площа) Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)	Місце проживання, серія і номер паспорта фізичної особи або місцезнаходження, код за ЄДРПОУ юридичної особи
Київська міська клінічна лікарня № 14	м. Київ, вул. Зоологічна, 3 код ЄДРПОУ 25680021

Склав Бартош В. А.
(підпис, прізвище)

Паспорт виготовлено станом на
" 09 " 11 2016 р.

Бартош В. А.
(ПІБ)

Контроль виконав Шипаленко О. В.
АЕ №001167
(підпис, прізвище, серія та номер кваліфікаційного сертифіката, М.П.)

ГОЛОВНИЙ ІНЖЕНЕР
ЯКУШКО В. В.

Керівник
(підпис, прізвище)

М.П.

Додаток 6.2

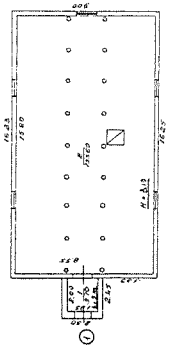
ПЛАН
поверхів громадського будинку
Овочесховище
(призначення)

вулиця (провулок, площа) Зоологічна буд. № 3

місто (селище, село) Київ

Масштаб 1:200

ПОВЕРХ 1 ЛІТЕРИ " Р "



Додаток 6.4

ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Літер	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів							Інженерне обладнання							Висота (м)	Площа основа (забудова) (кв м)	Обсяг (куб м)	Вартість на визначальсь		Інвентаризаційна вартість балансова (грн.)
			фундамент	Стіни	Перекриття	Перекриття	Підлога	Стеля	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	вентиляція	лифт	сантехпроводи							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
Р	Овощесховище	1937	бутовий	цегляні, дерев'яні	рулонная	дерев'яні			так				нічні			2,00/1,30	146,2	492				
	Тамбур		дер.стовпці	досчат.	рулонная	дерев'яні			так							2,20	6,1	13				
																						Усього:

Форма № 3

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверху громадського будинку № 3 літер " Р "

вулиця Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Літер	Поверхи	Номери приміщень	Призначення приміщень		Корисна (сума гр. 8 та 9)	Площа приміщень (кв. м) основна	Площа приміщень (кв. м) допоміжна	Площа літніх приміщень (кв. м)	Площа приміщень загального користування (кв. м)	Опис технічного обладнання	Примітки
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Р	1	1	Тамбур	3,7				3,7				
		2	Овочесховище	133,6			133,6					
			Разом по літері "Р":	137,3	137,3	133,6	3,7					

09.11.2016 р.

Виконав В. Бартош

(підпис, дата, ініціали)

Перевірив О. Шинаренко

(підпис, дата, ініціали)

КИЇВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

Область _____
Район Шевченківський

Інвентаризаційна справа № 147799

Реєстровий № _____

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок (приміщення)

Пральня
(призначення)

№ 3 вулиця (провулок, площа) Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)	Місце проживання, серія і номер паспорта фізичної особи або місцезнаходження, код за ЄДРПОУ юридичної особи
Київська міська клінічна лікарня № 14	м. Київ, вул. Зоологічна, 3 код ЄДРПОУ 25680021

Склав _____ Бартош В. А.
(підпис, прізвище)

Паспорт виготовлено станом на
" 09 " 11 2016 р.

Бартош В. А.
/ПІБ/

Контроль виконав _____ Шипаленко О. В.
(підпис, прізвище, серія та номер кваліфікаційного сертифіката, М.П.)
АЕ №001167

Керівник _____ Бартош В. А.
/прізвище/

Додаток 6.2

ПЛАН
поверхів громадського будинку

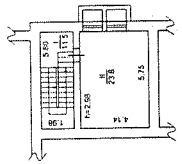
Пральня
(призначення)

вулиця (провулок, площа) Зоологічна буд. № 3

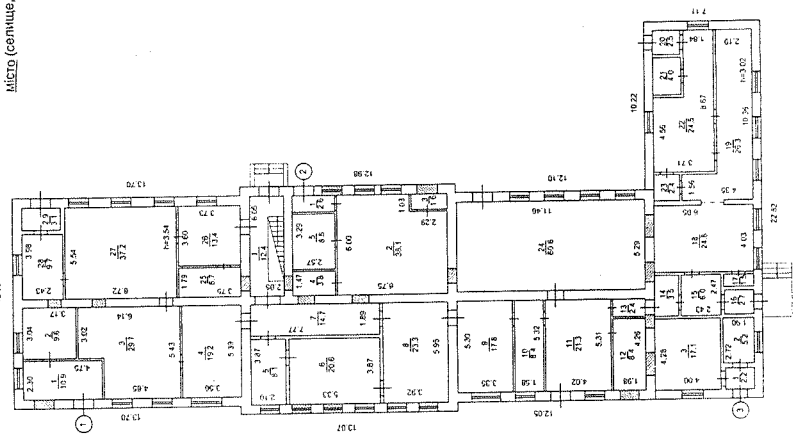
місто (селище, село) Київ

Масштаб 1:200

ПІДВАЛ ЛІТЕРИ " П "



ПОВЕРХ I ЛІТЕРИ " П "



1

Додаток 6.3

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів громадського будинку № 3 літер "П"

вулиця Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Літер	Поверх	Номери громадських, виробничих приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підсумок за розділами 7, 8 та 9)	Площа приміщень (кв. м) Корисна (сума 8 та 9)	основна	допоміжна	Площа літніх приміщень (кв. м)	Площа приміщень загального користування (кв. м)	Самочинно збудована, переобладнана площа приміщень (кв. м)	Примітки
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
П	Підвал	I		Сходинкова клітина	11,5					11,5		
		II		Підвал	23,8					23,8		
				Разом по МСК підвалу:	35,3					35,3		
	I	1	1	Основне	10,9		10,9					
			2	Основне	9,6		9,6					
			3	Основне	29,7		29,7					
			4	Основне	19,2		19,2					
			5	Основне	8,1		8,1					
			6	Основне	20,6		20,6					
			7	Коридор	14,7			14,7				
			8	Основне	23,3		23,3					
			9	Основне	17,8		17,8					
			10	Основне	8,4		8,4					
			11	Основне	21,3		21,3					
			12	Основне	8,4		8,4					
			13	Коридор	2,4			2,4				
			14	Коридор	3,5			3,5				
			15	Коридор	6,0			6,0				
			16	Тамбур	2,7			2,7				
			17	Підсобне	1,5			1,5				
			18	Основне	24,6		24,6					
			19	Основне	26,3		26,3					
			20	Тамбур	2,5			2,5				
			21	Підсобне	4,0			4,0				
			22	Основне	24,5		24,5					
			23	Підсобне	2,4			2,4				
			24	Основне	60,6		60,6					
			25	Основне	6,7		6,7					
			26	Основне	13,4		13,4					
			27	Основне	37,2		37,2					
			28	Основне	9,7		9,7					
			29	Тамбур	3,1			3,1				
				Разом по групі приміщень 1:	423,1	423,1	380,3	42,8				
		2	1	Тамбур	2,6			2,6				
			2	Основне	38,1		38,1					
			3	Підсобне	1,6			1,6				
			4	Основне	3,8		3,8					
			5	Основне	8,5		8,5					
				Разом по групі приміщень 2:	54,6	54,6	50,4	4,2				
		3	1	Тамбур	2,2			2,2				
			2	Основне	5,2		5,2					
			3	Основне	17,1		17,1					

2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
				Разом по групі приміщень 3:	24,5	24,5	22,3	2,2				
		I		Сходинкова клітина	12,4					12,4		
				Разом МСК:	12,4					12,4		
				Разом по I поверху:	514,6	502,2	453,0	49,2		12,4		
				Разом по літері "П":	549,9	502,2	453,0	49,2		47,7		

09. 11. 2016 р.

Виконав _____ В. Бартош
(підпис, прізвище)

Перевірив _____ О. Шипаленко
(підпис, прізвище)

Додаток 6.4

ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

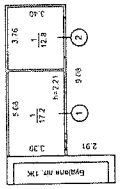
Літер	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів						Інженерне обладнання							Висота (м)	Площа основи (забудови) (кв м)	Об'єм (куб м)	Будівельна вартість (грн.)	% зносу	Інвентаризаційна вартість балансова (грн.)
			Фундамент	Стіни	Перегородки	Перекриття	Підлога	Сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	від опалення	ліфт	сміттєпровід						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
П	Пральня	1937	бутовий	цегляні	шифер	з/б	плитка, досчаті	з/б	так	так	так		центр.			4,30	503,0	2163	.		Вартість не визначилась
	Підвал		бутовий	бутовий камінь та цегла		з/б	бетонна	з/б	так				центр.			2,85	46,9	134			
	Ганки																3,2				
	Приямок																3,2				
	Прибудова															3,40	226,5	770			
																	Усього:				

Додаток 6.2

ПЛАН
поверхів громадського будинку
Складське приміщення
(призначення)

вулиця (провулок, площа) Зоологічна буд. № 3
місто (селище, село) Київ
Масштаб 1:200

ПОВЕРХ 1 ЛІТЕРИ " 1К "



КИЇВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

Область
Район Шевченківський

Інвентаризаційна справа № 147808

Реєстровий №

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок (приміщення)

Складське приміщення
(призначення)

№ 3 вулиця (провулок, площа) Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)	Місце проживання, серія і номер паспорта фізичної особи або місцезнаходження, код за ЄДРПОУ юридичної особи
Київська міська клінічна лікарня № 14	м. Київ, вул. Зоологічна, 3 код ЄДРПОУ 25680021

Склав Бартош В. А.
(підпис, прізвище)

Паспорт виготовлено станом на
" 09 " 11 2016 р.

Бартош В. А.
(ПІБ)

Контроль виконав Шкпаленко О. В.
АЕ №001167
(підпис, прізвище, серія та номер кваліфікаційного сертифіката, М.П.)

Керівник
(підпис, прізвище)

ГОЛОВНИЙ ІНЖЕНЕР

Додаток 6.4

ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Літер	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів								Інженерне обладнання							Висота (м)	Площа основи (забудови) (кв м)	Об'єм (куб м)	Вартість (грн)	% зносу	Інвентаризаційна вартість балансова (грн)
			Фундамент	Стіни	Перекриття	Перекриття	Підлога	Сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	вид опалення	ліфт	сміттєпровід								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1К	Складське приміщення	1937	Бутовий	цегляні	стерні	дерев'яні	бетонна		так							2,88	33,1	95			Вартість не визначалась		
Усього:																							

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверху громадського будинку № 3 літер " 1К "

вулиця Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Літер	Поверх	Номери приміщень згідно виробничої документації	Призначення приміщення	Загальна площа приміщень (кв. м)	Площа приміщень допоміжного призначення (кв. м)			Площа лоджій, веранд, терас, балконів, холодних тамбурів	Коефіцієнт до загальної площі приміщень	Загальна площа приміщень з урахуванням коефіцієнтів (кв. м)	Примітки
					основна	допоміжна					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1К	I	1	1	Склад	17,2		17,2				
		2	1	Склад	12,8		12,8				
Разом по літері "1К":					30,0	30,0	30,0				
Висота											

09. 11. 2016 р.

Техніч. паспортист В. Бартош

Перевірив Техніч. керівник О. Шинаенко

КИЇВСЬКЕ МІСЬКЕ БЮРО ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

Область _____
Район Шевченківський

Інвентаризаційна справа № 147812

Реєстровий № _____

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок (приміщення)

Харчоблок
(призначення)

№ 3 вулиця (провулок, площа) Зоологічна

місто (селище, село) Київ

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)	Місце проживання, серія і номер паспорта фізичної особи або місцезнаходження, код за ЄДРПОУ юридичної особи
Київська міська клінічна лікарня № 14	м. Київ, вул. Зоологічна, 3 код ЄДРПОУ 25680021

Склав _____ Бартош В. А.
/підпис, прізвище/

Паспорт виготовлено станом на
" 09 " 11 2016 р.

Бартош В. А.
/ПІБ/

Керівник _____
/підпис, прізвище/

Контроль виконав _____ Шипаленко О.
(підпис, прізвище, серія та номер кваліфікаційного сертифіката, М.П.)

АЕ №001167

Головний інженер

Додаток 6.2

ПЛАН
поверхів громадського будинку

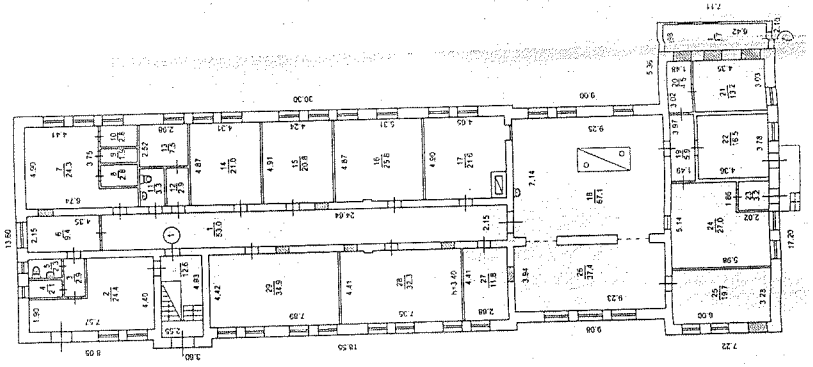
Харчоблок
(призначення)

вулиця (провулок, площа) Зоологічна буд. № 3

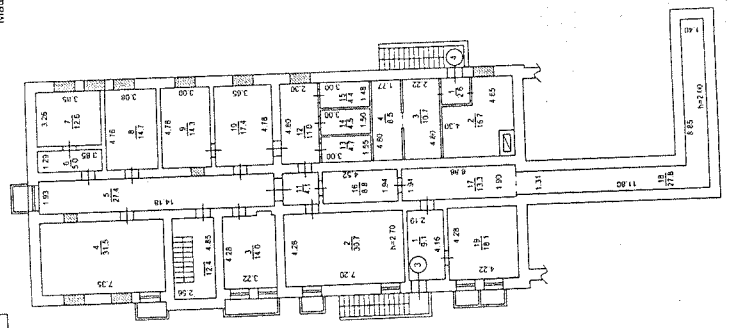
місто (селище, село) Київ

Маштаб 1:200

ПОВЕРХ ..... ЛІТЕРИ " О "



ПІДВАЛ ЛІТЕРИ " О "



1

Додаток 6.3

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень до плану поверхів громадського будинку №_3_літер "_О_"

вулиця_____Зоологічна____

місто (селище, село)_____Київ_____

Літер	Поверхи	Номери громадських, виробничих, допоміжних, технічних	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами додатків 1 та 2)	Площа приміщень (кв. м) Корисна (сума гр. 8 та 9)	Основна	допоміжна	Площа літніх приміщень (кв. м)	Площа приміщень загального користування (кв. м)	Самостійне ремонтно-експлуатаційне обслуговування	Примітки
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
О	Підвал	3	1	Коридор	9,1			9,1				
			2	Склад	30,7		30,7					
			3	Склад	14,0		14,0					
			4	Склад	31,5		31,5					
			5	Коридор	27,4			27,4				
			6	Коридор	5,0			5,0				
			7	Склад	12,6		12,6					
			8	Склад	14,7		14,7					
			9	Склад	14,3		14,3					
			10	Склад	17,4		17,4					
			11	Коридор	4,1			4,1				
			12	Склад	11,0		11,0					
			13	Склад	4,7		4,7					
			14	Склад	4,5		4,5					
			15	Склад	4,4		4,4					
			16	Коридор	8,8			8,8				
			17	Коридор	13,3			13,3				
			18	Коридор	27,8			27,8				
			19	Котельня	18,1			18,1				
				Разом по групі приміщень 3:	**273,4**	**273,4**	**159,8**	**113,6**				
		4	1	Тамбур	2,6			2,6				
			2	Склад	16,7		16,7					
			3	Склад	10,7		10,7					
			4	Склад	8,5		8,5					
				Разом по групі приміщень 4:	**38,5**	**38,5**	**35,9**	**2,6**				
		1		Сходинкова клітина	12,4					12,4		
				Разом МСК:	**12,4**					**12,4**		
				Разом по підвалу:	**324,3**	**311,9**	**195,7**	**116,2**		**12,4**		
	I	1	1	Коридор	53,0			53,0				
			2	Основне	24,4		24,4					
			3	Коридор	2,9			2,9				
			4	Комора	2,1			2,1				
			5	Санвузол	2,3			2,3				
			6	Коридор	9,4			9,4				
			7	Основне	24,3		24,3					
			8	Комора	2,8			2,8				
			9	Комора	1,9			1,9				
			10	Комора	2,8			2,8				
			11	Санвузол	3,3			3,3				
			12	Коридор	2,9			2,9				
			13	Основне	7,5		7,5					
			14	Основне	21,0		21,0					

2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			15	Основне	20,8		20,8					
			16	Основне	25,8		25,8					
			17	Основне	21,6		21,6					
			18	Кухня	67,1		67,1					
			19	Коридор	5,9			5,9				
			20	Коридор	4,5			4,5				
			21	Основне	13,2		13,2					
			22	Основне	16,5		16,5					
			23	Тамбур	3,2			3,2				
			24	Кухня	27,0		27,0					
			25	Основне	19,7		19,7					
			26	Мийка	37,4		37,4					
			27	Основне	11,8		11,8					
			28	Основне	32,3		32,3					
			29	Основне	34,9		34,9					
				Разом по групі приміщень 1:	**502,3**	**502,3**	**405,3**	**97,0**				
		2	1	Основне	12,7		12,7					
				Разом по приміщенню 2:	**12,7**	**12,7**	**12,7**					
		II		Сходинкова клітина	12,6					12,6		
				Разом МСК:	**12,6**					**12,6**		
				Разом по I поверху:	**527,6**	**515,0**	**418,0**	**97,0**		**12,6**		
				Разом по літері "О":	**851,9**	**826,9**	**613,7**	**213,2**		**25,0**		

09. 11. 2016 р.

Виконав _____ В. Бартош
(підпис, прізвище)

Перевірив _____ О. Шипаленко
(підпис, прізвище)

Додаток 6.4

ХАРАКТЕРИСТИКА БУДИНКУ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Літер	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів						Інженерне обладнання							Висота (м)	Площа основи (забудови) (кв м)	Обсяг (куб м)	Залишкова вартість (грн.)	% зносу	Інвентаризаційна вартість балансова (грн.)
			Фундамент	Стіни	Перегородки	Перекриття	Підлога	Сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	вид опалення	ліфт	сміттєпровід						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
О	Хар-облок	1937	бутовий	цегляні	шифер	дерев'яні	плитка, досчаті	з/б	так	так	так		центр.			4,18	654,5	2736	,		Вартість не визначалась
	Прибудова		бутовий	цегляні	шифер	дерев'яні	плитка		так							3,95	14,9	50			
	Підвал		бутовий	бутовий камінь		з/б	бетонна	з/б	так	так	так		центр.			2,70/3,30	475,5	1404			
	Входи в підвал		цегляні														20,5				
	Приямки		цегляні														12,2				
	Ганок		бетонні														5,0				
																		Усього:			

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

С В І Д О Ц Т В О
про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності

від 28 жовтня **2013 р.** **№** 10847

Видане Кононенко Таїсії Борисівні на підставі кваліфікаційних свідоцтв оцінювача від 03.07.2004 МФ № 1569, від 07.04.2012 МФ № 8279, від 22.07.2013 ОДЦО № 383, виданих Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу, та свідчить про те, що інформацію про нього (неї) включено до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямами[1]:

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 колісних транспортних засобів»;
спеціалізація 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»;
спеціалізація 1.8 «Оцінка для цілей оподаткування та нарахування і сплати інших обов'язкових платежів, які справляються відповідно до законодавства».

Це свідоцтво є невід'ємною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача.

М. Горяйнов

[1] Вказуються напрями та спеціалізації у межах таких напрямів, зазначені у кваліфікаційному свідоцтві оцінювача

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТІ»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 0300 - ПК

«14» квітня 2017 року

Видане **КОНОНЕНКО ТАІСІЇ БОРИСІВНІ**

про те, що ним (нею) підвищено кваліфікацію оцінювача за напрямом оцінки майна: **«Оцінка об'єктів у матеріальній формі»** та спеціалізаціями в межах напряму: **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»; 1.7 «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 **Н. П. Лебідь**
М. П.

Директор ТОВ «Формула вартості» **О. В. Гладіліна**
М. П. (за наявності)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 1064 / 22

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "08" липня 2017 р.

Виданий **ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «АЖІО.»**
(найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи – підприємця)

Реквізити суб'єкта господарювання **18002, м. Черкаси, вул. Леніна, буд. 5**
(місце знаходження/місце проживання)

38764849
код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті)

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.
(заповнюється за необхідності)

Спеціалізації в межах напрямів оцінки:
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.
1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність.
2.1. 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.
(заповнюється за необхідності)

Строк дії з "08" липня 2017 р. до "08" липня 2020 р.

В. о. Голови Фонду — В. Трубаров

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ — МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1569 "03" липня 2004 р.

Засвідчує про те, що Кононенко Таїсія Борисівна

успішно склав(склала) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 3 липня 2004 р., протокол №11) та підтверджує його(її) достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна "**Оцінка об'єктів в матеріальній формі**" та спеціалізаціями в межах напряму: "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. експертна грошова оцінка земельних ділянок"; "Оцінка машин і обладнання"; "Оцінка дорожніх транспортних засобів".

Голова Фонду державного майна України — М. В. Чечетов

Ректор Міжнародного інституту бізнесу — М. В. Крікунов

БЕЗСТРОКОВЕ

Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради

Антонєнку Л.В.
Страннікову А.М.
Гелевею О.І.
Слончаку В.В.

Прошу розглянути проект рішення від 12.09.2018 №08/231- 2824/ПР в установленому порядку.

Пихтіній О.М.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Юнаковій С.М.

В.ПРОКОПІВ

"12" вересня 2018 року
№ 08/231 – 2824/ПР

08/231-2824/ПР
12.09.2018

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, факс 202 76 41, e-mail: kmda@kma.gov.ua
Контактний центр міста Києва (044) 15 51 Код ЄДРПОУ 00022527
E-mail для електронних звернень громадян: zvernen@kma.gov.ua

11.09.2018 № 009-184р

на № _____ від _____

Київська міська рада

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 07 липня 2016 року № 579/579, глави 3 розділу VIII Регламенту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 жовтня 2013 року № 1810 за поданням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) направляю проект рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом приватного медичного центру на вул. Зоологічній, 3 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. 202-72-56).

Додатки: 1. Проект рішення на 3 арк. в 1 прим.
2. Пояснювальна записка на 4 арк. в 1 прим.
3. Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості – комплексу нежитлових будівель за адресою: м. Київ, вулиця Зоологічна, 3 загальною площею 2482,80 кв.м, прошитий, пронумерований та скріплений печаткою на 92 арк. в 1 прим.
4. Рецензія на Звіт про оцінку ринкової вартості об'єкту нерухомості – комплексу нежитлових будівель за адресою: м. Київ, вулиця Зоологічна, 3 загальною площею 2482,80 кв.м на 9 арк. в 1 прим.
5. Електронна версія зазначеного.

174089

Виконувач обов'язків
керівника апарату

Леся ВЕРЕС