



08/231-306/MP
04.01.2021

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

ІІ СЕСІЯ ІХ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Проект

Про майнові питання, пов'язані з будівництвом громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі

Відповідно до статті 136 Господарського кодексу України, статті 26, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189 «Про затвердження Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва», рішення Київської міської ради від 27 вересня 2018 року № 1536/5600 «Про затвердження Порядку списання об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва», враховуючи розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29 серпня 2016 року № 747 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва громадського (рекреаційного) комплексу з центром дозвілля для дітей та молоді на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі», лист комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» від 08 липня 2020 року № 050/30-850, з метою організації дозвілля та відпочинку молоді та дітей в Оболонському районі Київська міська рада **вирішила:**

1. Надати згоду комунальному підприємству «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва» на знесення нежитлової будівлі на вул. Миколи Юнкерова, 71 загальною площею 731,80 кв.м, яка належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передана до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплена на праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва», за рахунок коштів інвестора після виконання пунктів 2 і 3 цього рішення.

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

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

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

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

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

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

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

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

Подання:

Перший заступник голови
Заступник голови
Заступник голови

Директор Департаменту економіки та інвестицій

Начальник управління правового забезпечення

Департамент комунальної власності м. Києва

Начальник юридичного управління

Голова Оболонської районної
в місті Києві державної адміністрації

Заступник керівника апарату - начальник
юридичного відділу

Погоджено:

Директор Департаменту земельних ресурсів

Директор Департаменту містобудування та архітектури

Виконувач обов'язків директора комунального
підприємства «Керуюча компанія з обслуговування
житлового фонду Оболонського району м. Києва»

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

Виконувач обов'язків начальника
юридичного управління

Керівник апарату

Постійна комісія Київської
міської ради з питань власності

Голова

Секретар

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

Голова

Секретар

Начальник управління правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

Микола ПОВОРОЗНИК
Валентин МОНУРІВЕНКО
Петро ПАНТЕЛІЄВ

Наталія МЕЛЬНИК

Костянтин ВАРЕС

27/07/2020
Андрій ГУДЗЬ

Всеслав КОМАРНИЦЬКИЙ

Кирило ФЕСИК

Євгеній ПАЛІЙ

Петро ОЛЕНИЧ

Олександр СВИСТУНОВ

ВРАХУВАТИ лист ДМА від 22.09.2020
№ 055-10503

Людмила САГАЙДАК
05.10.2020р.

Юлія ТУР 23.10.20

Ольга ЯКОВЛІВА

Дмитро ЗАГУМЕННИЙ

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Сергій АРТЕМЕНКО

Андрій ВІТРЕНКО

Владислав АНДРОНОВ

Ганна ГАРШІНА

Кондратенко

Володимир

Степан

В.Г. Антон

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

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

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

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

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

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

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

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

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

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

Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Оболонській районній в місті Києві державній адміністрації доручено забезпечити підготовку проекту рішення Київської міської ради про надання дозволу на знесення об'єктів на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі, які належать до комунальної власності територіальної громади міста Києва, передані до сфери управління Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації та закріплені на праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва».

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

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

Розпорядженням Оболонської районної в місті Києві державної адміністрації від 31 січня 2015 року № 41 будівлю площею 731,80 кв.м на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі м. Києва закріплено на праві господарського відання за комунальним підприємством «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва».

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

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

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

2. Цілі і завдання прийняття рішення

Цілями і завданнями прийняття рішення є залучення інвестиційних ресурсів для реалізації проєкту, що дасть можливість організувати дозвілля та відпочинок молоді та дітей, створити нові робочі місця, а також наповнити бюджет міста Києва за рахунок коштів, що надходять від інвестиційних договорів.

3. Правове обґрунтування

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

Відносини у цій сфері регулюються Законом України «Про інвестиційну діяльність», рішенням Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189 «Про затвердження Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва», розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29 серпня 2016 року № 747 «Про питання щодо проведення

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

4. Загальна характеристика та основні положення проєкту рішення

Проєкт рішення передбачає:

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

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

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

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

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

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

5. Фінансово-економічне обґрунтування

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

6. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення

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

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

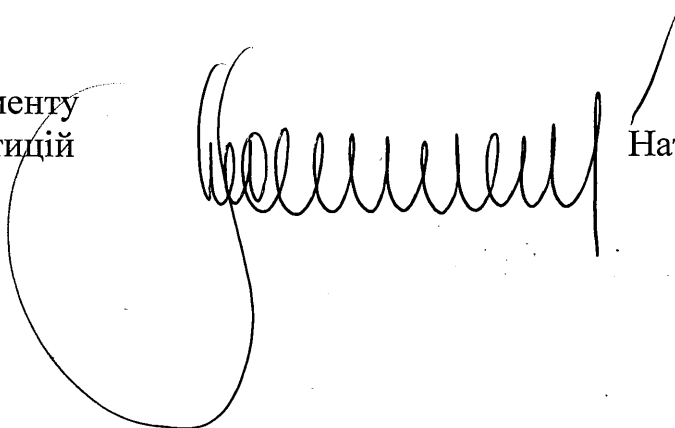
7. Суб'єкти подання проекту рішення

Суб'єктами подання проекту рішення є Департамент економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Оболонська районна в місті Києві державна адміністрація.

8. Доповідач на пленарному засіданні

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

Директор Департаменту
економіки та інвестицій



Наталія МЕЛЬНИК



Київське
Інвестиційне
Агентство

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

КИЇВСЬКЕ ІНВЕСТИЦІЙНЕ АГЕНТСТВО

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

web: www.investinkyiv.org

Код ЄДРПОУ 21655857

08.07.2020 р. № 050/30- 850

Директору департаменту
економіки та інвестицій
Мельник Н.О.

Шановна Наталіє Олегівно!

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

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

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

Додаток:

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

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

Технічний паспорт на _ арк. в 1 прим.

З повагою

В.о. генерального директора

Юлія ТУР

Звіт про оцінку майна

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

Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство»

Дата оцінки: 01 квітня 2020 року

Київ - 2020

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

ВИСНОВОК про вартість майна

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

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

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

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

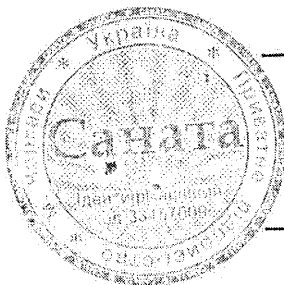
2 001 537,00 грн.

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

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

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

Оцінювач



Handwritten signature of N.Yu. Sadovska

Н.Ю. Садовська

Директор
ПП «Саната»

Handwritten signature of N.Yu. Sadovska

Н.Ю. Садовська

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

ЗМІСТ

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

Додатки:

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

1. Вступ

1.1. Завдання оцінки

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

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

Об'єкт оцінки складається з:

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

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

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

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

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

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

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

1.2. База оцінки

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

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

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

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

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

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

1.3. Підходи до оцінки

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

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

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

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

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

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

Правові засади

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

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



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

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

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

2. Загальні положення

2.1. Загальні відомості

Суб'єкт оціночної діяльності:

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

Кваліфікація оцінювача:

Садовська Н.Ю., кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 122 від 12.04.2003 видане Фондом державного майна України та Міжнародним інститутом бізнесу на право виконання робіт з незалежної оцінки об'єктів в матеріальній формі. Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 11013-ПК від 13.12.2020-видане ФДМУ та ТОВ «Українська комерційна школа». Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів і № 5139 від 19.01.2007..

Об'єкт незалежної оцінки:

Нежитлова будівля недіючого кінотеатру «Барвінок» загальною площею 731,80 кв.м, що знаходиться за адресою: м. Київ, Оболонський район, вул. Юнкерова, 71.

Правовий статус об'єкта оцінки:

Комунальна власність.

Балансоутримувач:

Комунальне підприємство «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Оболонського району м. Києва», інв. № 0101000017

Дата оцінки:

1 квітня 2020р.

Замовник:

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

Мета проведення оцінки:

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

Підстава для проведення оцінки:

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

Дата завершення складання звіту:

15.04.2020р.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Заява оцінювача

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

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

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

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

Оцінювач

Садовська Н.Ю.

Законодавча база:

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

Нормативна і методична база:

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

Використана література:

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

2.2. Вихідні дані:

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

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

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

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

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

Суб'єкт оціночної діяльності:

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

Звіт про незалежну оцінку використовується для зазначеної мети.

2.4. Основні поняття і визначення

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

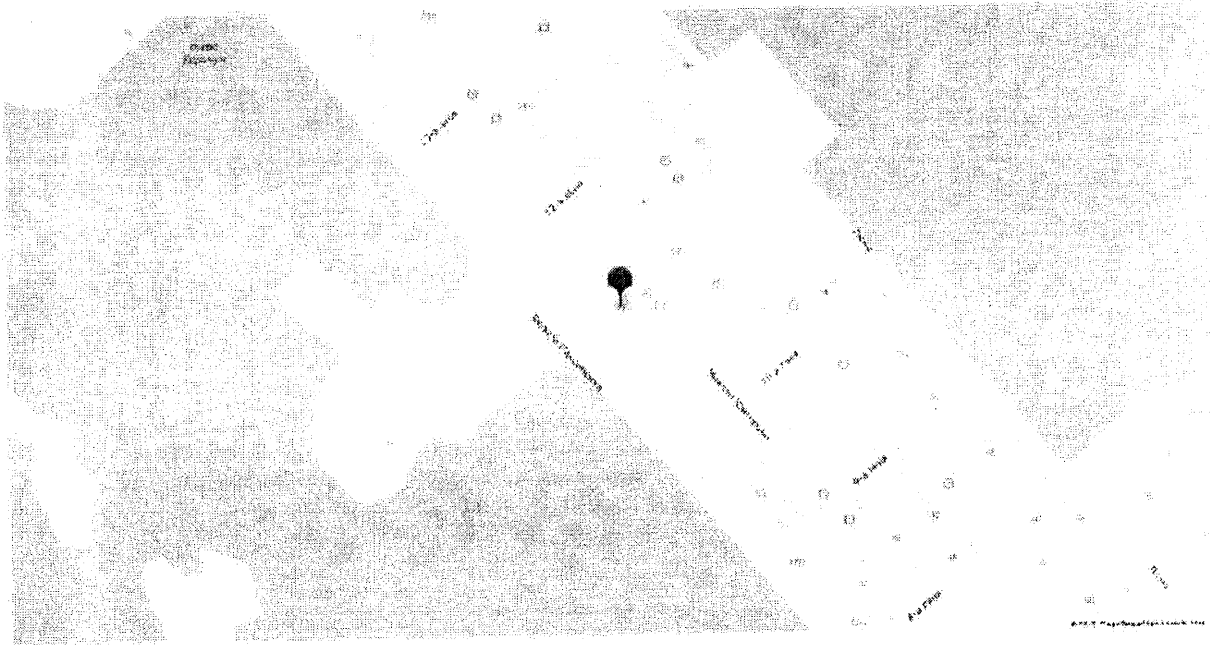
3. Загальна характеристика об'єкта оцінки та його місцерозташування

3.1. Ідентифікація об'єкта оцінки.

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

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

3.2. Опис місцезорозташування об'єкта оцінки



Оболонський район — район у місті Києві. Як територіальну одиницю утворено 3 березня 1975 року і названо на честь столиці Білорусі — Мінським. До тодішнього Мінського району ввійшли території Куренівки, Мінського масиву, Пріорки, Оболоні.

Згідно з рішенням сесії Київської міської ради в 2001 році району було повернуто історичну назву — Оболонський та включено до його складу територію Пуща-Водиці.

До складу Оболонського району входять території:

Пуща-Водиця, Мінський, Пріорка, Куренівка (частина), Оболонь, Почайна.

Нині Оболонський район м. Києва займає площу 11,02 тис. га, на якій проживає понад 306 тисяч населення.

На території району знаходяться ЗАТ «Оболонь», хлібокомбінат № 10, торгівельно-розважальні центри.

Вулиця Миколи Юнкерова — вулиця в Оболонському районі міста Києва, селище Пуща-Водиця. Пролягає від Міської вулиці до Селянської вулиці.

Прилучаються вулиці 1-ша лінія, 2-га лінія, 3-тя лінія, 4-та лінія, 5-та лінія, 6-та лінія, 7-ма лінія, 8-ма лінія, 9-та лінія, 10-та лінія, 11-та лінія, 12-та лінія, 13-та лінія та 14-та лінія. В Пуще-Водицькому лісі розташовані Будинок ветеранів сцени імені Наталії Ужвій, парк «Пуща-Водиця», Військовий санаторій МО України «Пуща-Водиця», шпиталь ветеранів війни. Транспорт — трамвай.

Будівля, що оцінюється, розташовані на земельній ділянці площею 2094,44 кв.м, яка на дату оцінки знаходиться у стадії оформлення. Вона прилягає до вулиць з твердим (асфальтовим) покриттям.

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

- до центру м. Києва - 23,7 км;
- до центрального автовокзалу — 27,2 км;
- до центрального залізничного вокзалу — 21,5 км;
- до аеропорту «Київ» (Жуляни) — 23,4 км;
- до річкового вокзалу — 33,3 км.

В безпосередній близькості до земельної ділянки розташовані земельні ділянки фізичних осіб, проїзд, ПАТ «Київенерго», садибна забудова.

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

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

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

Характеристика конструктивних елементів будівлі:

Фундамент – з/б, у підвалі – копка;

Стіни – цегла, у підвалі – з/б;

Покрівля – руберойд;

Перекриття – з/б;

Підлоги – глинобитна, бетон;

Сходи – з/б;

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

Група капітальності – І.

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

Визначення середньозваженого фізичного зносу

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

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

Характеристика стану конструктивних елементів будівлі

Таблиця 3.1

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Розрахунок фізичного зносу конструкцій об'єкта оцінки

Таблиця 3.2

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

3.4. Аналіз найбільш ефективного використання

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

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

Аналіз найбільш ефективного використання здійснюється з урахуванням наступних критеріїв:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Аналіз ринку нерухомості

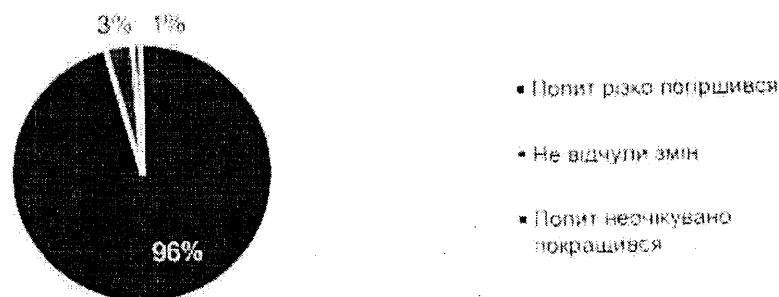
З початку карантину забудовники Києва продовжують активно зводити половину будинків в столиці, решта призупинили роботу частково або повністю припинили будівництво. Відділи продажів новобудов перейшли на дистанційну комунікацію з покупцями і навіть пропонують знижки при покупці квартир онлайн. Оскільки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

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

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

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

Вплив коронавірусу на бізнес, починаючи з 13 березня 2020 року



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

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

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

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

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

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

4. Методологія оцінки

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

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

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

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

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

Розглянемо вище перелічені методичні підходи незалежної оцінки.

4.1. Витратний підхід.

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

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

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

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

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

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

Загальна послідовність оціночних процедур під час проведення незалежної оцінки:

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

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

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

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

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

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

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

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

$$Зфз = \frac{\sum_{i=1}^n (Зф_i \times P_i)}{P_e}, \quad (1)$$

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

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

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

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

- де: $Зф_e$ - фізичний знос окремого елемента будівлі, %;
 e_i - питома вага елементів у відношній вартості будівлі, %;
 n - кількість окремих елементів у будівлі.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

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

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

$$K_{fp} = 1 - Z_{fz} / 100, \quad (3)$$

де: Z_{fz} - фізичний знос об'єкта оцінки, %.

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

Приблизна шкала оцінки зносу елементів будинку

Таблиця 4.1.

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

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

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

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

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

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

Метод строку життя базується на розрахунку відношення:

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

З – сукупний знос;

ФВ – фактичний вік земельних поліпшень;

ЗСЕЖ – залишковий строк економічного життя.

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

Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв, тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та економічно доцільне.

Оцінка права користування земельною ділянкою

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

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

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

4.2. Порівняльний підхід

Порівняльний підхід передбачає таку послідовність процедур:

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

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

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

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

узгодження отриманих результатів розрахунку.

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

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

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

Підхід має наступні особливості:

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

Процедура застосування порівняльного підходу передбачає наступну послідовність оціночних процедур:

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

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

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

4.3. Дохідний підхід

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

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

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

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

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

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

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

де: D – чистий операційний дохід;

R – ставка капіталізації

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

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

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

4.4. Обґрунтування вибору підходів і методів

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

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

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

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

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

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

Процедура оцінки здійснювалася в такі етапи:

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Підготовчий етап:

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

Визначення бази оцінки;

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

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

Узгодження результатів оцінки;

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

5. Визначення вартості об'єкта оцінки

5.1. Визначення вартості об'єкта оцінки витратним підходом

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

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

Коефіцієнт подорожчання кошторисної вартості будівництва (K_n) на дату оцінки, становить, при:

Таблиця 5.1.

$K_{n1} = 1,18$	Усереднений коефіцієнт подорожчання кошторисної вартості для кінематографії в цінах 1984 р. по відношенню до цін 1969 р. враховуючи територіальний коефіцієнт (Постанова Держбуду № 94 від 11.05.1983р.) і для Києва - 1,18 ($1,15 \times 1,03 = 1,18$);
$K_{n2} = 51,46$	Згідно з даними Мінрегіону України станом на 01.10.2018р. (лист №7/15.3/10900-18 від 17.10.2018р.);
$K_{in} = 1,09$	Індекс інфляції за жовтень 2018р. - березень 2020р.

$$K_n = 1,18 \times 51,46 \times 1,09 = 66,19$$

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

$$V = 4681 \text{ куб.м}$$

Вартість заміщення будівлі без урахування вартості прав використання земельної ділянки:

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

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

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

Визначення всіх видів зносу

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

Визначення функціонального зносу.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

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

За наведеними оціночними процедурами ознак функціонального зносу не встановлено.

Визначення економічного (зовнішнього) зносу.

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

Визначення економічного зносу здійснюється шляхом:

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

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

Визначення права користування земельною ділянкою

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

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

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

де:

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

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

$С_k$ – ставка капіталізації для землі;

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

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

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

$$ЧОД_3 = Ц_3 \times С_k$$

де: ЧОД₃ – чистий операційний або рентний дохід від здачі в оренду земельної ділянки;

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Цз – узагальнене значення ціни продажу подібних земельних ділянок;

Ск – ставка капіталізації для землі.

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

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

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

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

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

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

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

Коригуючі коефіцієнти:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблиця 5.2.

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

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

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

5.2. Розрахунок ставки капіталізації.

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

Визначення величини компенсації ризиків

Сумарна компенсація за ризик розраховується як сума таких складових:

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

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

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



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

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Розрахунок ставки капіталізації

Таблиця 5.3.

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

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

Розрахунок чистого операційного доходу (ЧОД)

Чистий операційний дохід розраховується за формулою:

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

ЧОД – чистий операційний дохід від земельної ділянки;

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

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

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

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

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

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

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

Розмір річного податку на землю (1%) становить:

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

Додатковий дохід:

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

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

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

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

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

Розрахунок залишкової вартості заміщення.

Таблиця 5.5.

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

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

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

6. Узгодження результатів

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

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

Оцінювач



[Signature]

Садовська Н.Ю.

Директор

[Signature]

Садовська Н.Ю.

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «САНАТА»

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

Додатки:

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



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

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

29.08.2016

№ 747

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

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

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

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

017900

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

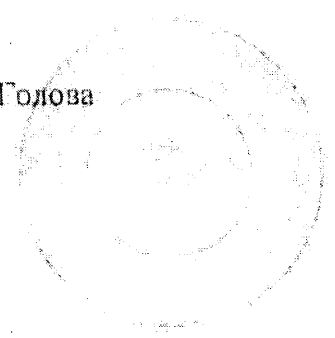
6. Оболонській районній в місті Києві державній адміністрації, Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної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

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

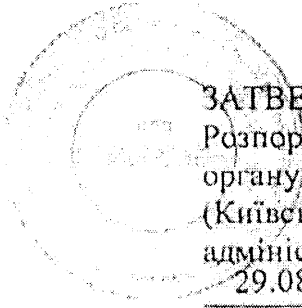
7. Постійно діючій конкурсній комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва в установленому порядку провести інвестиційний конкурс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

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

Голова



В. Кличко



ЗАТВЕРДЖЕНО

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

29.08.2016 № 747

Перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій

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

Керівник апарату

В. Бондаренко

Інвентаризаційна справа № 04032020-001

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ**на громадський будинок з господарськими
(допоміжними) будівлями та спорудами**

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

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

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

Паспорт виготовлено станом на:

« 19 » березня 2020 р.

Керівник суб'єкта господарювання

Гончар Д. О.

(підпис)

(П.І.Б.)

Виконав

Мельник В. О., АЕ №003295

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

Перевірів

Мельник В. О., АЕ №003295

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

9982

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

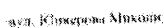
(привулок, плуток)
(селище, село)

No. 71

КНИЖКА

Оболонський

Машиштаб 1:500



Експлікація до схеми розташування будівель та споруд

Літера або номер записом	Назва будівель та споруд	назва інженерно-технічної будівлі	висота під будівельно	Площа зем. ділянки (м ²), у тому числі під господарськими будівлями та спорудами		площа лісорос
				площа осн. будівель	площа осн. будівель	
1	2	3	4	5	6	7
A-2	Нежитлова будівля			840		

ПЛАН

громадського будинку

літера "А-2"

Юшкєрова Микоди

No. 71

Київ

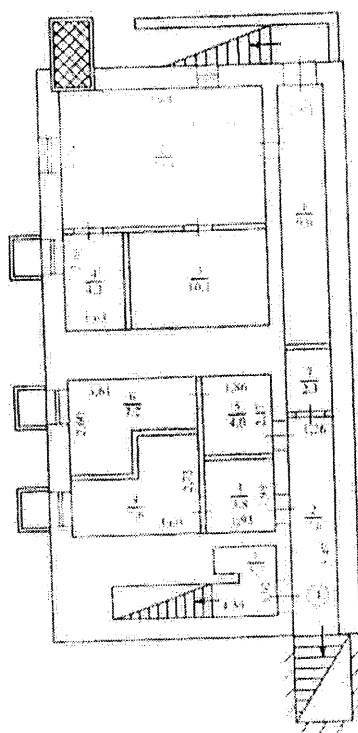
ration

Оболонський

область

Macmiraf 1:200

Поверх підвальний



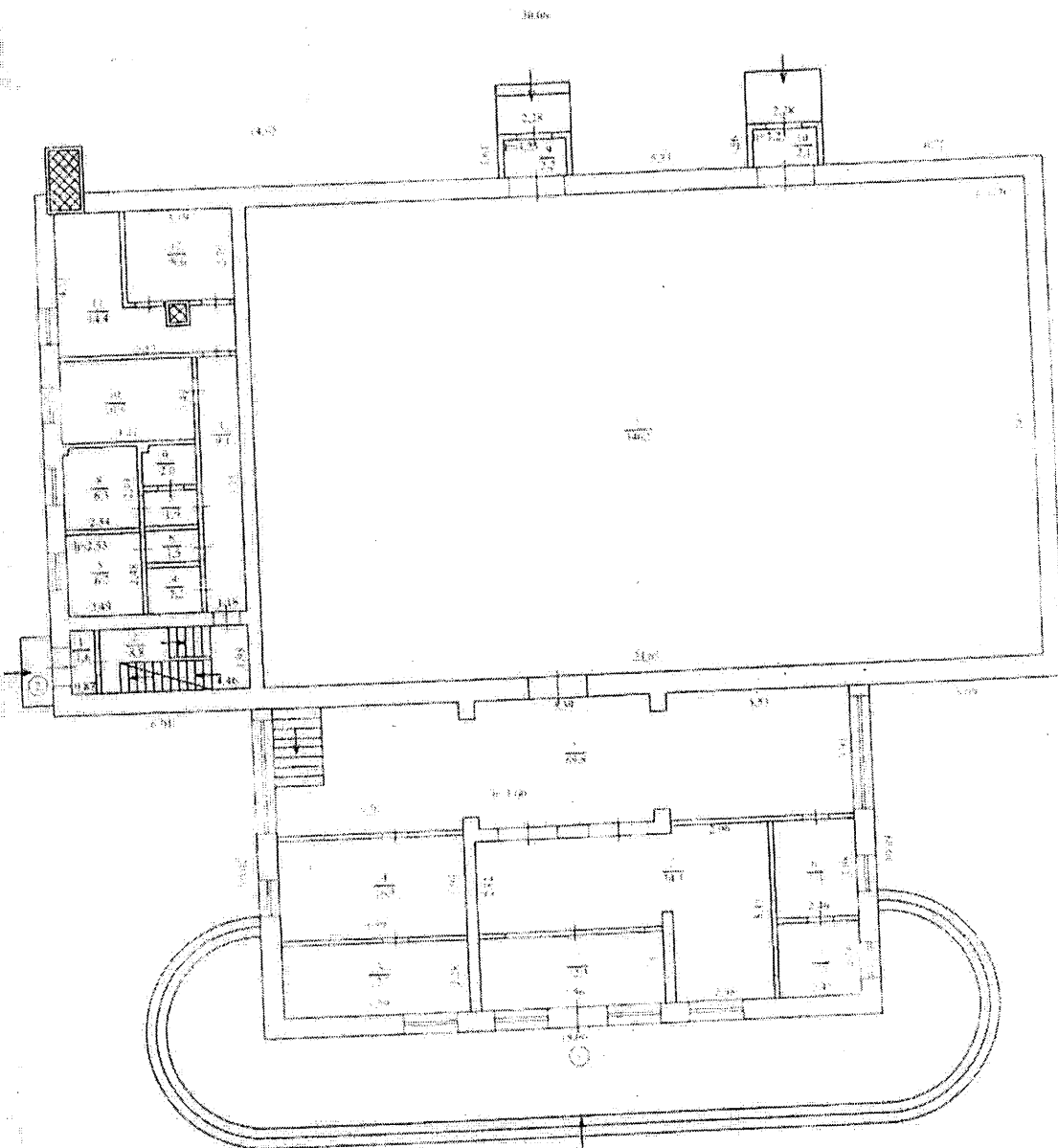
литера" А-2 "

Юнкерова Миколи Київ Оболонський

No. 71

Macmillan 1:200

Норвежск



літера "А-2"

вуллиця (привулок, паіриця)
місто (селище, село)
район
область

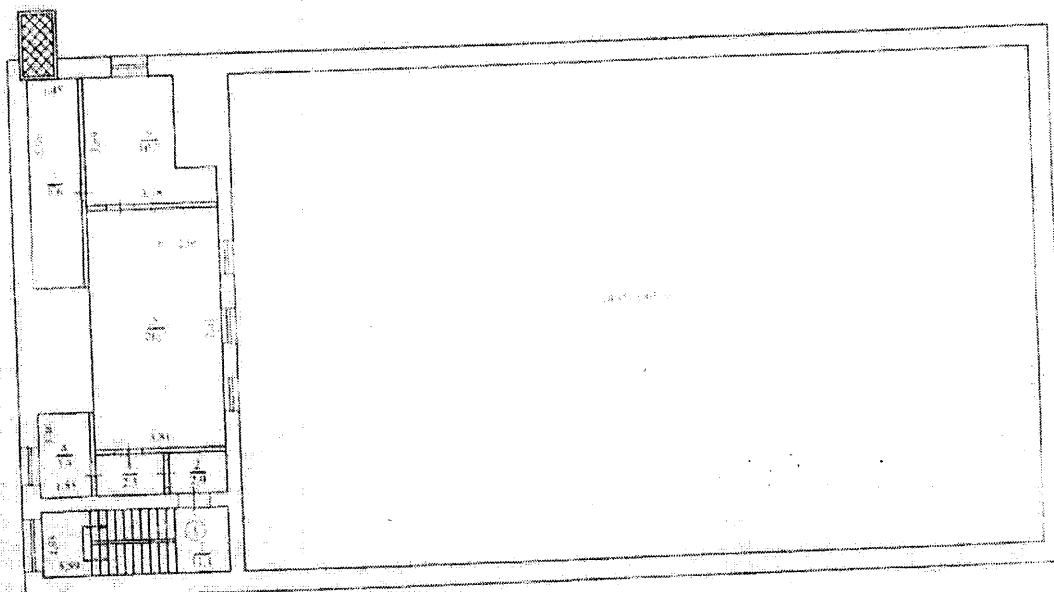
Юнкерова Микола
Київ
Оболонський

№ 71

4. 2000

Macnuta 1:200

Поверх II



ЕКСПЛІКАЦІЯ
приміщень громадського будинку
Нежитлова будівля
(призначення)

літера " А-2 "

будиння (провулок, площа)

Юнкерова Миколи

№ 74

місто (селище, село)

Київ

район Оболонський область

Літера	Поверх	Номери відокремлених груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (сплахована за формулами розрахунку) площі (кв.м.)	Площі приміщень (кв.м.)				Площа приміщень
						житлова (окладна)	допоміжна (підсобна)	підсобна (підсобна)	підсобна (підсобна)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А-2	па	4	1	сходово-клітинна	5,7		5,7			
			2	коридор	7,6		7,6			
			3	вантальник	3,8		3,8			
			4	туалет	7,6		7,6			
			5	вантальник	4,0		4,0			
			6	туалет	7,2		7,2			
			7	комора	2,3		2,3			
				Всього по гр. пр. 4:	38,2		38,2			
	па	5	1	коридор	9,0		9,0			
			2	коридор	21,3		21,3			
			3	комора	10,1		10,1			
			4	комора	4,3		4,3			
				Всього по гр. пр. 5:	44,7		44,7			
				Всього по підвальному поверху:	82,9		82,9			
Г	1	1	1	тамбур	12,3		12,3			
			2	коридор	34,1		34,1			
			3	допоміжне	12,7		12,7			
			4	коридор	16,4		16,4			
			5	всеступовий	69,8		69,8			
			6	допоміжне	7,3		7,3			
			7	допоміжне	5,6		5,6			
			8	зал	346,5	346,5				
			9	тамбур	2,2		2,2			
			10	тамбур	2,1		2,1			
				Всього по гр. пр. 1:	509,0	346,5	162,5			
Г	2	1	1	тамбур	1,6		1,6			
			2	сходово-клітинна	8,8		8,8			
			3	коридор	9,1		9,1			
			4	комора	2,2		2,2			

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

« 19 » березня 2020 р.

Характеристика громадського будівлю з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами

№ п/п	Наименование объекта	Площадь (кв.м)	Составляющие конструктивных элементов										Виды отделки						Площадь (кв.м)	Всего (м)	Площадь (кв.м)
			Фундамент	Стены	Полы	Перекрытия	Двери	Окна	Кровля	Водосток	Канализация	Газопровод	Диф.	Светильники	Вид отделки						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19			
1	Объект №1	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
2	Объект №2	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
3	Объект №3	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
4	Объект №4	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
5	Объект №5	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
6	Объект №6	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
7	Объект №7	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
8	Объект №8	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
9	Объект №9	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
10	Объект №10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
11	Объект №11	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
12	Объект №12	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
13	Объект №13	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
14	Объект №14	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
15	Объект №15	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
16	Объект №16	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
17	Объект №17	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
18	Объект №18	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
19	Объект №19	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
20	Объект №20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
21	Объект №21	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
22	Объект №22	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
23	Объект №23	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
24	Объект №24	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
25	Объект №25	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
26	Объект №26	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
27	Объект №27	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
28	Объект №28	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
29	Объект №29	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
30	Объект №30	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
31	Объект №31	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
32	Объект №32	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
33	Объект №33	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
34	Объект №34	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
35	Объект №35	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
36	Объект №36	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
37	Объект №37	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
38	Объект №38	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
39	Объект №39	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
40	Объект №40	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
41	Объект №41	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
42	Объект №42	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
43	Объект №43	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
44	Объект №44	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
45	Объект №45	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
46	Объект №46	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
47	Объект №47	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
48	Объект №48	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
49	Объект №49	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			
50	Объект №50	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100			

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

Серія АЕ

№ 003295

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

Експерт

(найменування професії)

Виданий про те, що Мельник Віталій Олександрович

(прізвище, ім'я, по батькові)

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

Категорія: Інженер з інвентаризації нерухомого майна

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

(рішенням _____ відповідної _____ секції Комісії

від 24.04.2014 № 44, затвердженням президією

Комісії 24.04.2014 № 44-Е).

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

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

об'єктів нерухомого майна.

Дата видачі 24.04 2014 року



Підпис (підписи членів голови) Атестаційної
архітектурно-будівельної комісії

[Handwritten signature]

Барзилович Д.В.

(прізвище, ім'я, по батькові)

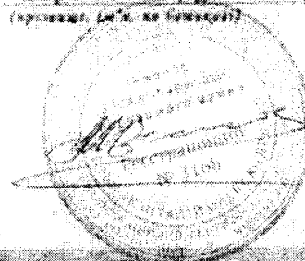
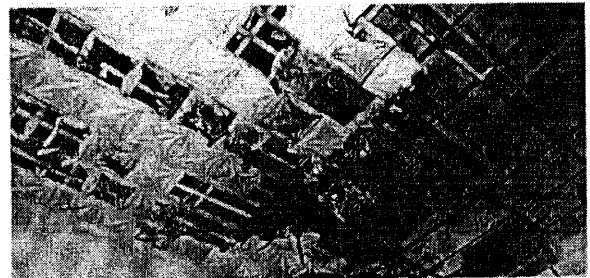
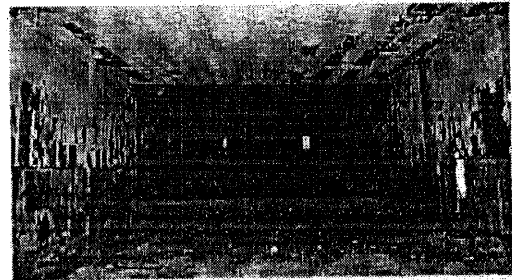
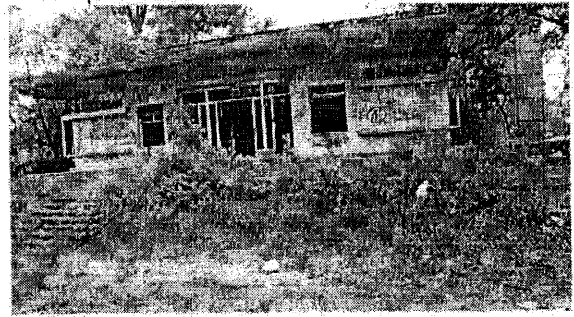
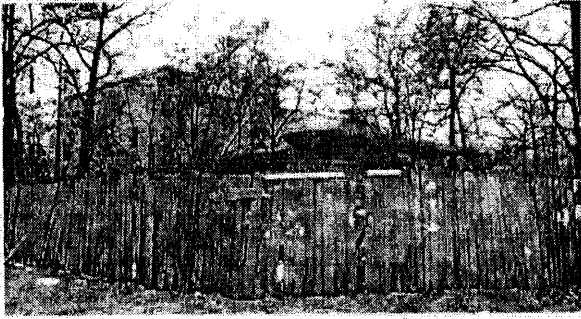


ФОТО ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ



<https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdaniya-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-predpriyatijah-i-organizacijah/tom-ii-zhilye-kulturno-bytovye-i-administrativno-hozjajstvennye-zdanija/otdel-vi-kulturno-prosvetitelnye-zdanija-shkoly-kluby-kinoteatry-i-sportivnye-sooruzhenija/tablica-99-kinoteatry-kruglogodichnogo-dejstija-s-rasshirennym-sostavom-pomeshhenij/>

upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-26-zdaniya-i-sooruzhenija-v-sovhozah-kolhozah-mezhkolhoznyh-i-drugih-selskohozjajstvennyh-

УПВС
Сборники онлайн

УПВС Онлайн — Электронная версия

Сборники укрупненных показателей хозяйственной деятельности зданий и сооружений для проектирования и сметного расчета

Сборники УПВС Показатели Объемы

УПВС Онлайн — Электронная версия. Сборники укрупненных показателей хозяйственной деятельности зданий и сооружений для проектирования и сметного расчета. Сборники укрупненных показателей хозяйственной деятельности зданий и сооружений для проектирования и сметного расчета. Сборники укрупненных показателей хозяйственной деятельности зданий и сооружений для проектирования и сметного расчета.

Таблица 99. Кинотеатры круглогодичного действия с расширенным составом помещения

ПОДЕЛИТЬСЯ

Условные обозначения

Кинотеатры на 300 и 400 мест однозальные, на 500 мест двухзальные. Фундаменты бутобетонные. Стены кирпичные. Потолки над зрительными залами деревянные, над проходом помещений железобетонные. Залы оборудованы вращающимися креслами, вентиляцией, центральным отоплением, водопроводом, канализацией и электроустановками. Группа капитальности III.

Таблица 99

Восстановительная стоимость 1 куб. м здания в руб.

Технологический процесс	300	400	500
1	3,1	3,1	3,1
2	3,1	3,1	3,1
3	3,1	3,1	3,1
4	3,1	3,1	3,1
5	3,1	3,1	3,1
6	3,1	3,1	3,1
7	3,1	3,1	3,1
8	3,1	3,1	3,1
9	3,1	3,1	3,1
10	3,1	3,1	3,1

Помещения: При определении стоимости восстановительной стоимости 1 куб. м здания учитываются следующие коэффициенты:

Таблица умножения восстановительной стоимости 1 куб. м здания в руб.

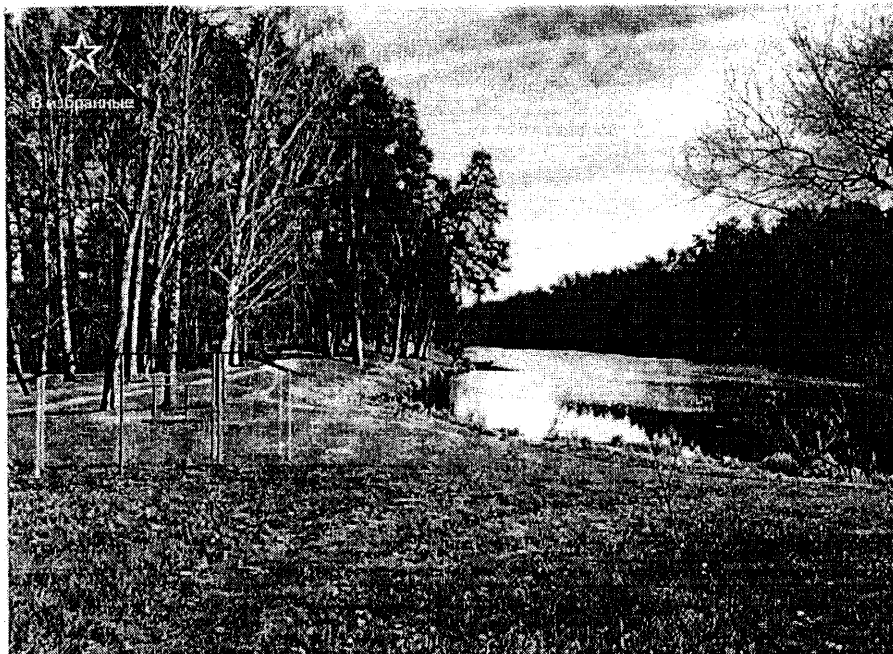
Таблица 99

Технологический процесс	1	2	3
1	1,0	1,0	1,0
2	1,0	1,0	1,0
3	1,0	1,0	1,0
4	1,0	1,0	1,0
5	1,0	1,0	1,0
6	1,0	1,0	1,0
7	1,0	1,0	1,0
8	1,0	1,0	1,0
9	1,0	1,0	1,0
10	1,0	1,0	1,0

Удельная масса строительных материалов в %

Таблица 99

Материал	1	2	3
1	1,0	1,0	1,0
2	1,0	1,0	1,0
3	1,0	1,0	1,0
4	1,0	1,0	1,0
5	1,0	1,0	1,0
6	1,0	1,0	1,0
7	1,0	1,0	1,0
8	1,0	1,0	1,0
9	1,0	1,0	1,0
10	1,0	1,0	1,0
11	1,0	1,0	1,0
12	1,0	1,0	1,0
13	1,0	1,0	1,0
14	1,0	1,0	1,0
15	1,0	1,0	1,0
16	1,0	1,0	1,0
17	1,0	1,0	1,0
18	1,0	1,0	1,0
19	1,0	1,0	1,0
20	1,0	1,0	1,0
21	1,0	1,0	1,0
22	1,0	1,0	1,0
23	1,0	1,0	1,0
24	1,0	1,0	1,0
25	1,0	1,0	1,0
26	1,0	1,0	1,0
27	1,0	1,0	1,0
28	1,0	1,0	1,0
29	1,0	1,0	1,0
30	1,0	1,0	1,0
31	1,0	1,0	1,0
32	1,0	1,0	1,0
33	1,0	1,0	1,0
34	1,0	1,0	1,0
35	1,0	1,0	1,0
36	1,0	1,0	1,0
37	1,0	1,0	1,0
38	1,0	1,0	1,0
39	1,0	1,0	1,0
40	1,0	1,0	1,0
41	1,0	1,0	1,0
42	1,0	1,0	1,0
43	1,0	1,0	1,0
44	1,0	1,0	1,0
45	1,0	1,0	1,0
46	1,0	1,0	1,0
47	1,0	1,0	1,0
48	1,0	1,0	1,0
49	1,0	1,0	1,0
50	1,0	1,0	1,0
51	1,0	1,0	1,0
52	1,0	1,0	1,0
53	1,0	1,0	1,0
54	1,0	1,0	1,0
55	1,0	1,0	1,0
56	1,0	1,0	1,0
57	1,0	1,0	1,0
58	1,0	1,0	1,0
59	1,0	1,0	1,0
60	1,0	1,0	1,0
61	1,0	1,0	1,0
62	1,0	1,0	1,0
63	1,0	1,0	1,0
64	1,0	1,0	1,0
65	1,0	1,0	1,0
66	1,0	1,0	1,0
67	1,0	1,0	1,0
68	1,0	1,0	1,0
69	1,0	1,0	1,0
70	1,0	1,0	1,0
71	1,0	1,0	1,0
72	1,0	1,0	1,0
73	1,0	1,0	1,0
74	1,0	1,0	1,0
75	1,0	1,0	1,0
76	1,0	1,0	1,0
77	1,0	1,0	1,0
78	1,0	1,0	1,0
79	1,0	1,0	1,0
80	1,0	1,0	1,0
81	1,0	1,0	1,0
82	1,0	1,0	1,0
83	1,0	1,0	1,0
84	1,0	1,0	1,0
85	1,0	1,0	1,0
86	1,0	1,0	1,0
87	1,0	1,0	1,0
88	1,0	1,0	1,0
89	1,0	1,0	1,0
90	1,0	1,0	1,0
91	1,0	1,0	1,0
92	1,0	1,0	1,0
93	1,0	1,0	1,0
94	1,0	1,0	1,0
95	1,0	1,0	1,0
96	1,0	1,0	1,0
97	1,0	1,0	1,0
98	1,0	1,0	1,0
99	1,0	1,0	1,0
100	1,0	1,0	1,0



12 000 \$



2 pokoje
Warszawa od
225224 zł



Написать автору



093 030 8108



Киев, Киевская область,
Оболонский
Показать на карте



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

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

Тип недвижимости

Земля жилой и
общественной
застройки

Площадь участка

23 соток

Коммуникации

Центральная
канализация
Электричество
Газ
Центральный
водопровод
Скважина

Инфраструктура (до 500
метров)

Аптека
Парк
зелёная зона
Бювет
Ресторан
кафе
Школа

Ландшафт (до 1 км)

Лес
Озеро

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

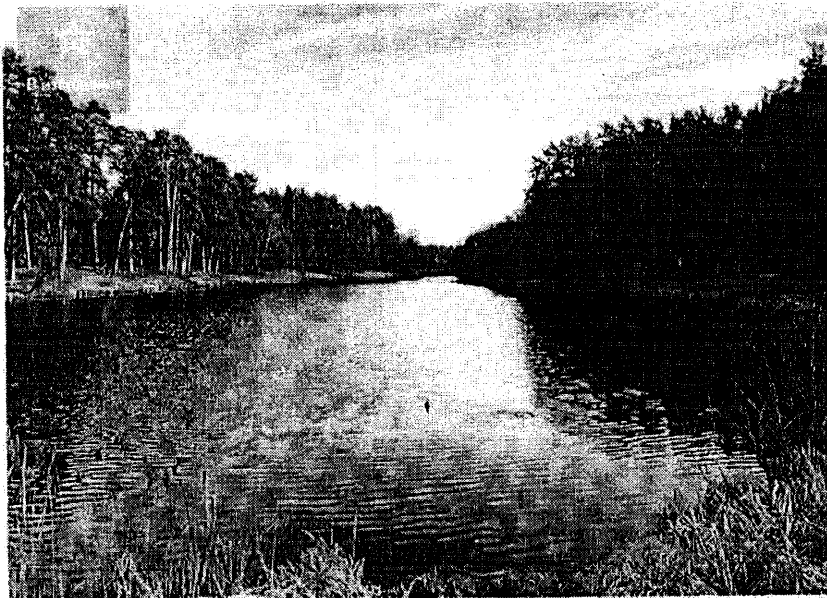
23.56 соток за сотку - 12000\$.

Итого за участок== 283 000\$ Сосны

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

Самый лучший вариант!

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



Продам участок 10 сот. Пуща Водица ул Гамарника

Киев, Киевская область, Оболонский

Добавлено: в 10:29, 16 марта 2020.

Расстояние до
ближайшей дороги

В городе

Тип недвижимости

Площадь участка

10 соток

Коммунальный

Инфраструктура (до 500 м):

Аптека
Больница
поликлиника
Детский сад
Парк
зеленая зона.

Ландшафт (до 1 км.)

земля жилой и
общественной
застройки

Асфальтированная
дорога
Центральная
канализация
Электричество
Вывоз отходов
Газ
Центральный
водопровод

Лес
Озеро

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

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

К участку есть асфальтированный подъезд, проходит городская канализация.

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

180 000 \$



Nowe
mieszkania
Warszawa



Написать автору

093 030 8108

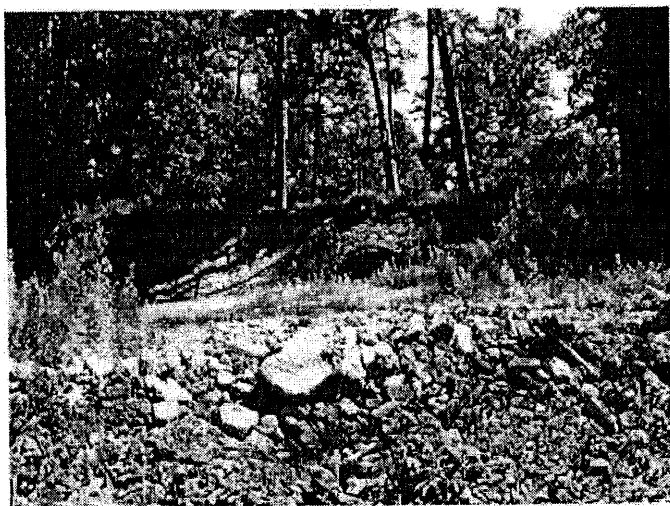
Киев, Киевская область,
Оболонский
Понизить на карте



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

Продам участок земли под строительство жилого дома Пуца Водица -

Горенка



\$ 200 000

грн 5 460 000

Комиссионные: **Без комиссии**

Киев, Оболонский, Пуца-Водица,
Селянская ул.

Под жип. заст.

Площадь: 20 соток

Код: 6070571

Добавлен: 12.12.2016 09:35

Изменен: 28.03.2020 08:19

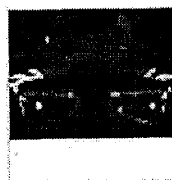
Просмотров: 1456



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

Объект предлагает

Руслан



+38067 440-01-23

E-Mail: diamast@ukr.net

Добавить отзыв о продавце, отзывы: 0

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



75000 \$
10 сот

Виктор



 (099) 546 40 08
Приховати номер

 Написати автору оголошення

Поскаржитись

Рекламувати

Земельный участок в живописном месте Киева

Продаж ділянок

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

Основна інформація

Площа

10 сот

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

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



УКРАЇНА

ОБОЛОНСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ ДЕРЖАВНА
АДМІНІСТРАЦІЯ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

31.01.2015

№ 41

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

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

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

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

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

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

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

Голова

О.Цибульцак

22	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100047	220,0	0,0	1	241,01	53,32	ВУЛ. КУРОРТНА, 15Б
23	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100048	251,3	0,0	1	409,38	105,48	ВУЛ. КУРОРТНА, 22
24	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100045	269,4	0,0	1	508,20	6,52	ВУЛ. КУРОРТНА, 24
25	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100046	331,9	0,0	1	101,95	0,00	ВУЛ. ЛІСНА, 13А
26	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100048	76,1	0,0	1	99,64	0,00	ВУЛ. ЛІСНА, 13Б
27	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100049	89,6	0,0	1	81,88	0,00	ВУЛ. ЛІСНА, 28А
28	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100050	56,3	0,0	1	96,62	15,08	ВУЛ. ЛІСНА, 58
29	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100051	679,7	0,0	1	874,96	318,62	ВУЛ. МІСЬКА, 2
30	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100052	2377,4	150,3	1	3025,22	1186,44	ВУЛ. НОВИКОВА-ПРИБОЯ, 9
31	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100053	184,1	0,0	1	49,44	0,00	ВУЛ. НОВИКОВА-ПРИБОЯ, 14А
32	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100054	252,9	0,0	1	84,30	0,00	ВУЛ. НОВИКОВА-ПРИБОЯ, 18
33	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100055	238,5	0,0	1	83,19	0,00	ВУЛ. НОВИКОВА-ПРИБОЯ, 21
34	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100056	151,5	0,0	1	90,25	0,00	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 3
35	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100058	5589,1	81,7	1	6984,71	2560,39	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 4
36	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100057	5824,4	16,3	1	13080,58	5775,05	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 4А
37	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100060	242,9	0,0	1	290,50	2,04	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 5А
38	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100061	210,3	0,0	1	460,85	16,19	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 5Б
39	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100059	140,8	0,0	1	559,40	0,00	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 5В
40	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100062	5630,2	101,2	1	7848,68	1888,56	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 6
41	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100063	174,7	0,0	1	441,68	16,82	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 9
42	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100064	5549,0	199,7	1	9041,40	4291,41	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 10
43	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100065	2375,0	6,4	1	3673,21	1615,00	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 12
44	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100066	2365,0	6,3	1	4222,89	1870,20	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 14
45	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100067	263,7	0,0	1	309,26	95,60	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 21
46	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100068	143,3	0,0	1	175,94	2,17	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 21А
47	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100069	34,3	0,0	1	95,73	5,47	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 21Б
48	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100070	54,1	0,0	1	69,19	0,00	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 21В
49	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100071	74,5	0,0	1	355,18	139,62	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 30
50	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100072	106,7	0,0	1	55,43	0,00	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 42А
51	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100073	21,0	0,0	1	63,10	0,00	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 86
52	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100074	60,3	0,0	1	323,93	57,64	ВУЛ. ЧЕРВОНОФЛОТСЬКА, 88/2
53	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100022	2209,0	0,0	1	2388,10	601,24	ВУЛ. ЛІСНА, 60А
54	ЖИЛИЙ БУДИНОК	ШТ.	010100021	269,0	0,0	1	588,50	151,22	ВУЛ. ЛІСНА, 39
1.1.Б	НЕЖИТЛОВИЙ ФОНД			759,0	759,0	1	611,20	381,84	
1	НЕЖИТЛОВЕ ПРИМІЩЕННЯ	ШТ.	0101000017	759,0	759,0	1	609,90	381,05	ВУЛ. М.ЮНКЕВОВА, 71

Керівник апарату

781.80

П.Совенко



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ м. КИЄВА

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

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

КП «Київське інвестиційне
агентство»

Щодо надання інформації

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

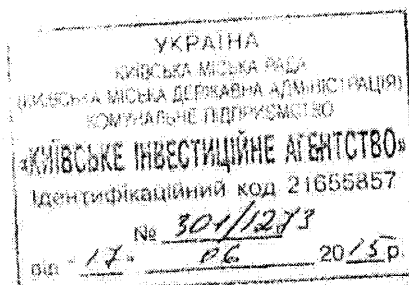
Відповідно до Єдиної інформаційної системи Департаменту комунальної власності м. Києва на вул. М. Юнкерова, 71 розташований двоповерховий нежитловий будинок площею 795,00 кв.м, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Києва, переданий до сфери управління Оболонської районної в м.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

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

Перший заступник директора

С. Корнієць

Романенко М.А.
202-61-72





УКРАЇНА
ОБОЛОНСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ ДЕРЖАВНА
АДМІНІСТРАЦІЯ

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

01.12.2015 № 104-8992
на 301-3082 від 25.11.2015

Генеральному директору
КП «Київське інвестиційне агентство»
О. Містюку

Щодо реалізації
інвестиційного проекту

Шановний Олегу Олександровичу!

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

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

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

Додаток на ____ арк.

З повагою

Заступник голови

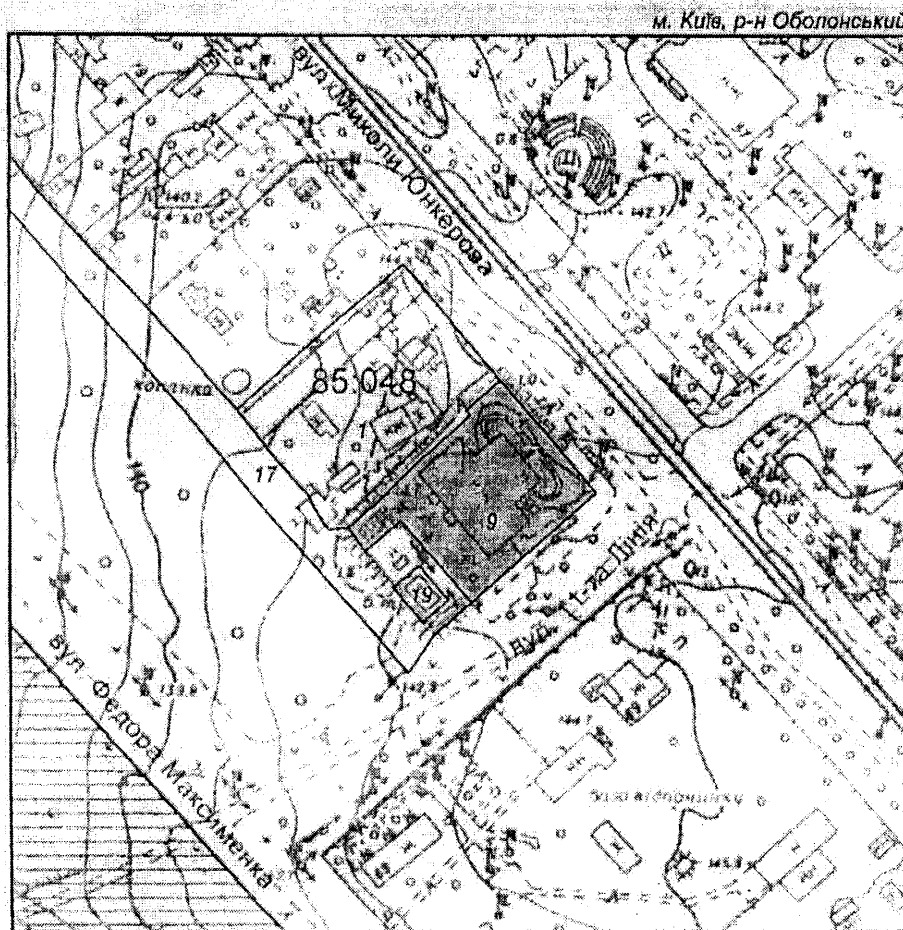
С. Блохов

ВНК: Головка О.О.
418-38-88

КП «КІА» вхідний № 301/2581
02.12.2015

ЧЕРГОВИЙ КАДАСТРОВИЙ ПЛАН

Витяг з бази даних міського земельного кадастру від 20.10.2016р.



Масштаб 1:2000

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

Земельні ділянки, на які зареєстровано:

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

Спеціальні та кадастрові зони

- 85.048 Номери кадастрових кварталів
- Зелені зони у відповідності до рішення КМР 19.07.2005

Виконавець  Горлиціна Ю.М.

*Черговий план м. Києва ведеться з 1995 року



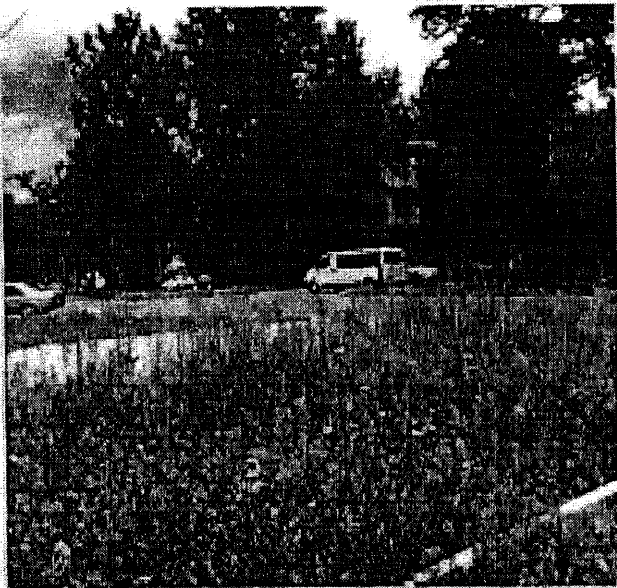
2 347015 280279

Замовлення № 18027

РЕЄСТР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Черговий план.

Код ділянки	Землекористувачі	Адреса ділянки	Опис ділянки	Площа (кв.м.)	Вид права	Дата закінч. права
85-048-001	Фізичні особи	вул. Миколи Юнкерова, 73		2945.08		
85-048-009	Оболонська районна у місті Києві рада	вул. Миколи Юнкерова, 71		2094.44	Документ скасовано (Постійне користування)	
85-048-017	Землі не надані у власність чи користування		протзд	2751.91		
85-048-019	Публічне акціонерне товариство "КИЇВЕНЕРГО"	вул. Миколи Юнкерова, 71	ТП 2724 (філія кабельної мережі)	129.66		



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

Киев, Оболонская район, Пуша-
Водица, Юнкерова, 19а

Площадь: 10 сот

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

99000 \$



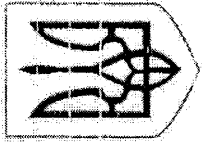
<https://www.country.ua/ua/buy/land/kyiv/sub-pushcha-vodicya.html>

Офіційний курс гривні щодо іноземних валют

на дату 01.04.2020

Код обліговий	Код лічівний	Кількість облігових валют	Назва валюти	Офіційний курс
038	AUD	1	Австралійський долар	30.8343
044	CAD	1	Канадський долар	38.3127
075	CHF	1	Швейцарський франк	15.4054
033	CYH	1	Кіпрський фунт	10.4011
410	KRW	100	Вона	2.2462
043	HKD	1	Гонконгський долар	3.6035
208	DKK	1	Данська крона	4.0508
045	USD	1	Долар США	20.0329
078	EUR	1	Євро	30.2554
018	GBP	1	Британський фунт	17.545
303	JPY	10	Єна	2.5471
005	ILN	1	Лівія	6.6407
350	INR	10	Індійська рупія	3.6640
124	MXD	1	Мексиканський песо	10.3203
301	PKR	1	Пакистанська рупія	3.0805
401	RON	1	Румунський лей	1.1601
493	TRY	1	Турецька ліра	1.5005
006	UAH	1	Гривня	1.0000

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



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ № 833/17

суб'єкта оціночної діяльності

Дата видачі "28" серпня 2017 р.

Видано

ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «САНАТА»

(назва юридичної особи іноземця, її й ти по батьковій фізичної особи - суб'єкта підприємства, організації та установ - ЄДРПОУ)

Реквізити суб'єкта

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

(національний код)

підприємницької діяльності

33457009

(об'єкти оціночної діяльності)

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.

(визначається окремо)

Спеціалізації в межах

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

напрямів оцінки

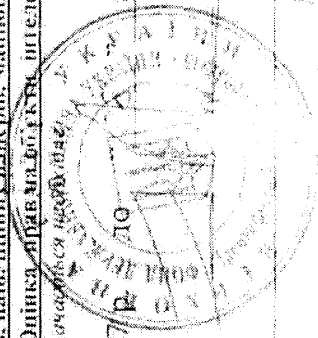
2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності). 2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

(визначається окремо)

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

В. о. Голови Фонду

Д. Парфененко





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів

від 19 січня 2007 р.

№ 5139

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

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

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

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

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

М.П.

Заступник Голови Фонду

О. Потітков

* / Не потрібно закреслювати: ☒ .

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 122

"12" квітня 2003 р.

Видане

Садовській Наталії Юріївні

засвідчує, що вона успішно склала кваліфікаційний іспит
(рішення Екзаменаційної комісії від 12 квітня 2003 р., протокол N 2)

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



Голова
Фонду державного майна України

Чечетов М. В.

Ректор
Міжнародного Інституту бізнесу

Крікунов М. В.

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



ТОВ «УКРАЇНСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ №11013 - ПК

«13» грудня 2018 року

Видане

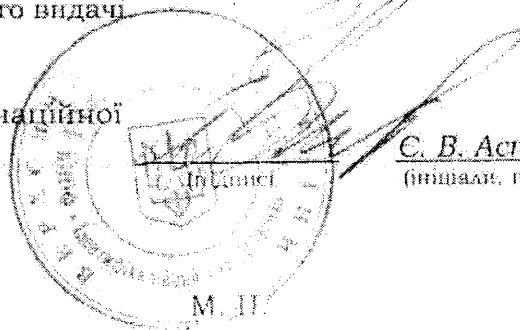
Садовській Наталії Юріївні

(прізвище, ім'я та по батькові)

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

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

Голова
Екзаменаційної
комісії



С. В. Астащев
(ініціали, прізвище)

Директор
ТОВ «Українська
комерційна школа»



М. Жидінкова
(ініціали, прізвище)



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

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

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку майна

Об'єкт оцінки: Нежитлова будівля загальною площею 731,80 кв.м.,

розташована за адресою: м. Київ, вул. Юнкерова, 71

Замовник оцінки: КП «Київське інвестиційне агентство»

Дата оцінки: 01 квітня 2020 року

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

Члени Експертної Ради ВАФО:

Ковтюх Наталія Павлівна, член ВАФО, «Визнаний Оцінювач Всесвітньої Асоціації Оціночних Організацій» (Word Association of valuation organisation (WAVO) World Recognized Valuer (WRV); «Визнаний Європейський Оцінювач» (Recognized European Valuer TEGoVA [REV]; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 23.12.2006 МФ № 4777, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 17.07.2010 МФ № 7649, видане Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 10.12.2011 МФ № 8073, видане Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу; Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності, видане Фондом державного майна України від 15.11.2013р. за № 11522; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 2311-ПК від 26.02.2020р., видане Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л». Термін практичної діяльності як оцінювача більше 13 років.

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

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

Термін практичної діяльності як оцінювача більше 24 років.

Фесенко Віталій Вікторович, член ВАФО, «Визнаний Європейський

	Оцінювач» (Recognized European Valuer TEGoVA [REV]; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 01.10.2005 р. МФ № 3888, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості; Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів за № 8288 від 08.07.2010р., видане Фондом державного майна України; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 05.04.2008р. МФ № 5912, видане Фондом державного майна України спільно з Київським коледжем нерухомості; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 24.04.2010р. МФ № 7532, видане Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №1998-ПК від 24.10.2018р. та ЦМК №923-ПК від 26.10.2018р., видані Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л». Термін практичної діяльності як оцінювача більше 14 років.
Об'єкт рецензування (вказується повна назва об'єкта рецензування):	Для рецензування рецензенту було надано Звіт про оцінку майна <i>Об'єкт оцінки:</i> Нежитлова будівля загальною площею 731,80 кв.м., розташована за адресою: м. Київ, вул. Юнкерова, 71 <i>Замовник оцінки:</i> КП «Київське інвестиційне агентство» <i>Дата оцінки:</i> 01 квітня 2020 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 ПП «САНАТА» від 16.06.2020р. за вих. № 22-Л 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 12.07.2001 № 2658-III. Ст. 62-67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440.
Підстава для проведення оцінки (вказується замовник та № договору):	Звіт виконаний на підставі Договору від 12.03.2020р. № 9, укладеного між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» та ПП «САНАТА».
Виконавець Звіту:	Суб'єкт оціночної діяльності – Приватне підприємство «САНАТА». Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 833/17, виданий Фондом державного майна України від 28.08.2017 року. Висновок Звіту підписав оцінювач: <u>Садовська Наталія Юріївна</u> – кваліфікаційні свідоцтва оцінювача від 12.04.2003 МФ №122, від 12.07.2003 МФ № 468, від 16.09.2006 МФ № 4536, видані Фондом державного майна України спільно з Міжнародним інститутом бізнесу; кваліфікаційні свідоцтва оцінювача від 16.09.2006 МФ №4537, від 16.12.2006 ЦМК № 290, видані Фондом державного майна України спільно з Українською комерційною школою; Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 19.01.2007 №5139, видане Фондом державного майна України; Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ № 11013-ПК від 13.12.2020, видане Фондом державного майна України та ТОВ «Українська комерційна школа».
Строк проведення рецензування:	16– 22 червня 2020 року.
Дата підписання рецензії:	22 червня 2020 року.

ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ РЕЦЕНЗУВАННЯ ВСТАНОВЛЕНО ТАКЕ:

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

ВИСНОВОК

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

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

Рецензенти –
члени Експертної Ради ВАФО:

Оцінювач

Оцінювач

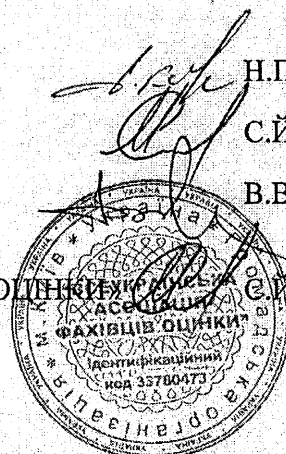
Оцінювач

Підпис рецензентів посвідчую,

Президент ГО «ВСЕУКРАЇНЬСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ МАЙНА» С.І. Максимов

22 червня 2020 року

Дата підписання рецензії





ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

від 06. березня 2012 р.

№ 1477

Видано Максимому Степану Йосифовичу на підставі сертифіката оцінювача від 27.06.2001 № БОК-12, кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 13.11.2004 МФ № 2258, виданого Фондом державного майна України стійно з Київським коледжем перухомості, а також кваліфікаційного свідоцтва оцінювача від 07.07.2012 МФ № 8401, виданого Фондом державного майна України стійно з Міжнародним інститутом Бізнесу, за свідчить про те, що його зареєстровано в Державному реєстрі оцінювачів як оцінювача, який має право здійснювати оцінку майна та майнових прав за такими напрямками:

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*

- ☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомих), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них.
- ☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.
- ☐ 1.3. Оцінка коливних 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, коливних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

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

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

4. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.

Державний Департамент координації розвитку та виконання програмних документів, оцінка за розпорядження об'єктами державної власності

Е. Гурієнко

* Необхідно зачексити ☒



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 CSN: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

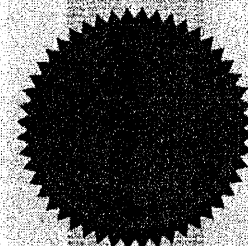
WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

5632650

MEMBERSHIP NUMBER

ALP

PRESIDENT OF RICS



the mark of property professionals

This approval is held in trust and is given subject to the provisions of the RICS Rules of Conduct.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ



КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВИДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 2252

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 з меж напругу: «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. Четов

Директор
Київського коледжу нерухомості

В.В. Любко

БЕЗСТРОКОВО



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

СЕРТИФІКАТ

№ ЕОК-12

27 червня 2004 р.

Цим сертифікатом підтверджується, що Максимов Степан Йосипович
паспорт УК-11 № 639560 виданий АК Мінської РВС м.Київ 10.06.1980р.
у термін з 12 червня по 27 червня 2004 р. пройшов(ла) навчання у
Київському коледжі нерухомості і виявив(ла) достатній рівень підготовки для самостійного проведення
робіт з експертної оцінки майна, майнових, немайнових прав та бізнесу на території України.

Голова екзаменаційної комісії

Голова Фонду державного майна України

О. Бондар

Директор Київського коледжу нерухомості

В. Любко

Сертифікат безстроковий.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ТОЧ НАЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ
ЦЕНТР ЕКСПЕРТ-Л

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1990 - ПК

24 жовтня 2018 року

Видано МАКСИМОВУ СТЕПАНУ ЙОСИПОВИЧУ

(прізвище, ім'я та по-батькові)

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

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

Голова
Екзаменаційної
комісії

С.В. Асташев
(підпис, прізвище)
М.П. (підпис, прізвище)

Директор ТОВ
«Начально-
консалтинговий
центр «Експерт-Л»

О.О. Грес
(підпис, прізвище)
М.П. (підпис, прізвище)

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА
УКРАЇНИ



ТОЧ НАЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ
ЦЕНТР ЕКСПЕРТ-Л

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

ЦМК № 916 - ПК

26 жовтня 2018 року

Видано МАКСИМОВУ СТЕПАНУ ЙОСИПОВИЧУ

(прізвище, ім'я та по-батькові)

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

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

Голова
Екзаменаційної
комісії

С.В. Асташев
(підпис, прізвище)
М.П. (підпис, прізвище)

Директор ТОВ
«Начально-
консалтинговий
центр «Експерт-Л»

О.О. Грес
(підпис, прізвище)
М.П. (підпис, прізвище)



ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ
СВІДОЦТВО

про реєстрацію у Державному реєстрі оцінювачів

від 8 липня 2010 р.

№ 228

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

1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі*:

- ☐ 1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості).
☐ 1.2. Оцінка машин і обладнання.
☐ 1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.
☒ 1.4. Оцінка літальних апаратів.
☒ 1.5. Оцінка судноплавних засобів.
☒ 1.6. Оцінка рухомих речей, що становлять культурну цінність.
☐ 1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів та тих, що становлять культурну цінність.

2. Оцінка 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.



С. Григоренко

С. Григоренко

* Не втр. Не закресли ☒



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

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

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

Vitalii Fesenko REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-UA-UABVS/2021/4
Issued on: 01/06/2018
Valid until: 31/05/2023

Validity of this certificate must be confirmed by the online Register at www.tegovalg

Krzysztof Grzesik
Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Serhiy Frolov
Serhiy Frolov
President
UABVS

Ukrainian Association of Bank Valuation Specialists (UABVS) - 86 Main Armatzka St. - UA-Odessa 65007, Ukraine

rev

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 3888

"1" жовтня 2005 р.

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

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

Голова
Фонду державного майна України
М.П. Семешок

Директор
Київського коледжу нерухоomości
М.П. Дзюбко

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

МФ № 5912

"5" вересня 2008 р.

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

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

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

Директор
Київського коледжу нерухоomości
М.П. Дзюбко

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

УКРАЇНЬСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО 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 напрямку: "Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів", "Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності".

Голова Фонду державного майна України
М.П. Рибченко

Директор Української комерційної школи
М.П. Жилинкова

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

УКРАЇНЬСЬКА КОМЕРЦІЙНА ШКОЛА

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВДОЦТВО 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 у матеріальній формі" та спеціалізацією в межах напрямку: "Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність".

Голова Фонду державного майна України
М.П. Рибченко

Директор Української комерційної школи
М.П. Жилинкова

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ПЕРШАКОГО НАДІЛКА
УКРАЇНИ



ТОР НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ
ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-І"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

ПМК № 923 - ПК

"26" жовтня 2018 року

Випуск

ФЕСЕНКУ ВІТАЛІО ВІКТОРОВИЧУ

(прізвище, ім'я та по батькові)

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

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

Голова
Експертної комісії



С. В. Акішкін
(підпис, прізвище)

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



О. О. Греск

(підпис, прізвище)

ФОНД ПЕРШАКОГО НАДІЛКА
УКРАЇНИ



ТОР НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ
ЦЕНТР "ЕКСПЕРТ-І"

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 1998 - ПК

"24" жовтня 2018 року

Випуск

ФЕСЕНКУ ВІТАЛІО ВІКТОРОВИЧУ

(прізвище, ім'я та по батькові)

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

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

Голова
Експертної комісії



С. В. Акішкін
(підпис, прізвище)

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



О. О. Греск

(підпис, прізвище)

Інвентаризаційна справа № 04032020-001

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський будинок з господарськими
(допоміжними) будівлями та спорудами

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

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

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

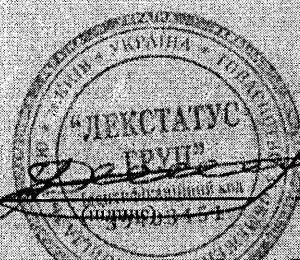
Паспорт виготовлено станом на:

« 19 » березня 2020 р.

Керівник суб'єкта господарювання

Виконав

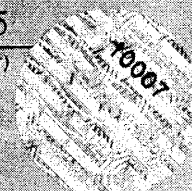
Перевірив



Гончар Д. О.
(П. І. Б.)

Мельник В. О., АЕ №003295
(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифікат)

Мельник В. О., АЕ №003295
(П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифікат)



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

Technical drawing of a mechanical part, likely a bracket or support, showing dimensions and labels.

Dimensions:

- Top horizontal dimension: 30,66
- Top-left horizontal dimension: 14,05
- Top-right horizontal dimension: 6,72
- Left vertical dimension: 6,01
- Bottom-left vertical dimension: 10,02
- Bottom horizontal dimension: 18,66
- Bottom-right vertical dimension: 10,06
- Right vertical dimension: 5,99

Labels and Formulas:

- Top-left label: $\Lambda_{\text{ЛП}}$
 $H=3,66$
- Top-middle label: $\frac{a2}{3,53}$
- Top-right label: $\frac{a3}{3,53}$
- Center label: $\frac{\Lambda-2}{H=7,06}$
- Bottom label: $\frac{a1}{H=3,90}$

Geometric Features:

- Four small rectangular protrusions on the left side.
- A dashed rectangular area on the left side, labeled $\Lambda_{\text{ЛП}}$ and $H=3,66$.
- A semi-circular feature at the bottom left.
- A semi-circular feature at the bottom right.

Примітка: схематичний план вказаний умовно зі слів замовника та не є підставою для визначення меж та площ земельної ділянки

[illegible]

ПЛАН
громадського будинку
Нежитлова будівля
(призначення)

літера " А-2 "

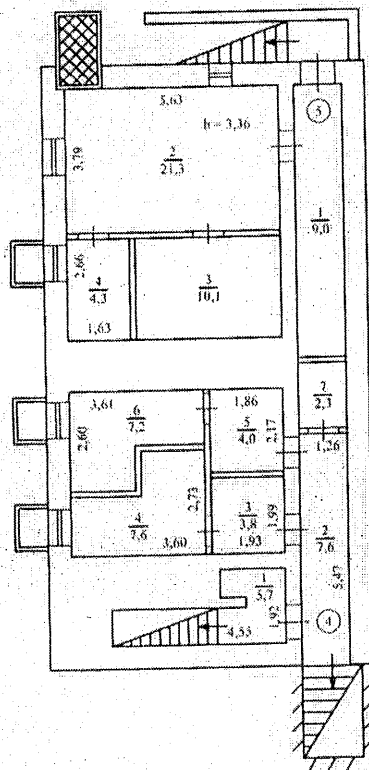
вулиця _____
 місто _____
 район _____
 область _____

Юнкерова Миколи
 Київ
 Оболонський

№ 71

Масштаб 1:200

Поверх підвальный



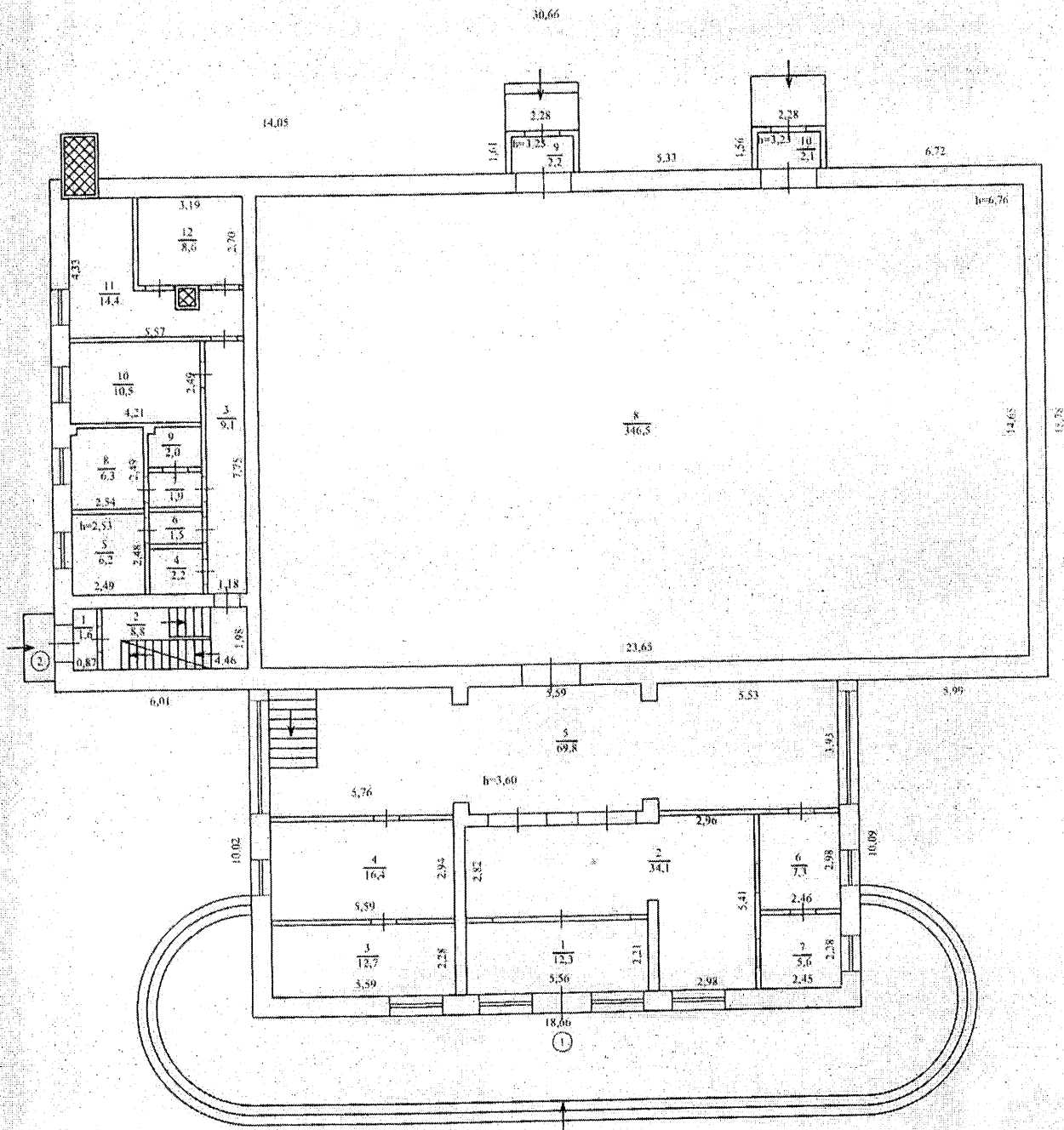
ПЛАН
громадського будинку
 Нежитлова будівля
 (призначення)

літера " А-2 "

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

Масштаб 1:200

Поверх I



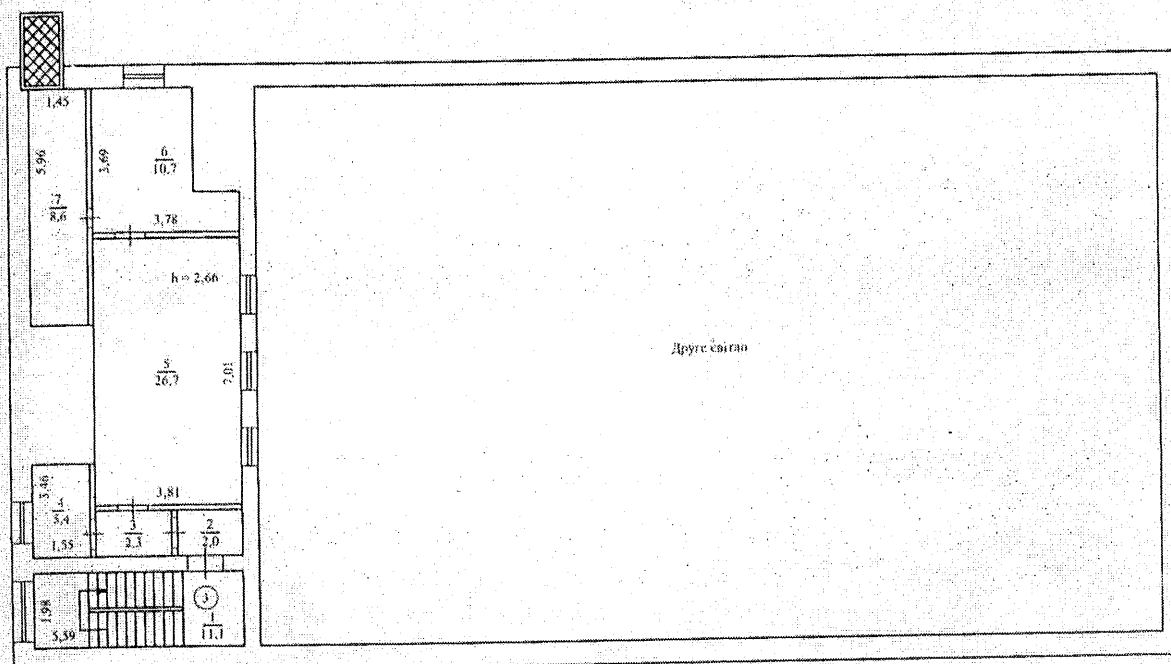
ПЛАН
громадського будинку
 Нежитлова будівля
 (призначення)

літера " А-2 "

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

Масштаб 1:200

Поверх II



ЕКСПЛІКАЦІЯ
приміщень громадського будинку
Нежитлова будівля
(призначення)

літера" А-2 "

№ 71

вулиця (провулок, площа)

Юнкерова Миколи

місто (селище, село)

Київ

район

Оболонський

область

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

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

« 19 » березня 2020 р.

Характеристика громадського будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами

[illegible]

« 19 » березня 2020 р.





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

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

29.08.2016

№ 747

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

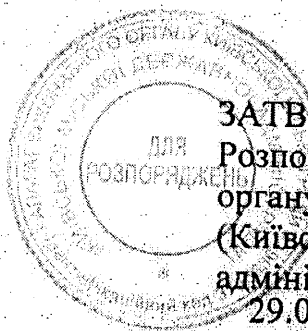
7. Постійно діючій конкурсній комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва в установленому порядку провести інвестиційний конкурс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

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

Голова



В. Кличко



ЗАТВЕРДЖЕНО

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

29.08.2016

№

747

Перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій

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

Керівник апарату

В. Бондаренко



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

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

Прошу розглянути проект рішення від 04.01.2021
№08/231- 306/ІР в установленому порядку.

Пихтіній О.М.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Харченку О.В. – до відома

Володимир БОНДАРЕНКО

“04” січня 2021 року
№ 08/231 – 306/ІР



УКРАЇНА

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

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

08/231-306/MP
04.01.2021

31.12.2020 № 009-127р

Київська міська рада

на № _____ від _____

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

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

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

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

3. Копія звіту про оцінку майна – нежитлова будівля загальною площею 731,80 кв. м, розташована за адресою: м. Київ, вул. Юнкерова, 71 з додатками на 60 арк. в 1 прим.
4. Копія рецензії на Звіт про оцінку майна – нежитлова будівля загальною площею 731,80 кв. м, розташована за адресою: м. Київ, вул. Юнкерова, 71 на 10 арк. в 1 прим.
5. Копія технічного паспорту на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами на вул. Миколи Юнкерова, 71 в Оболонському районі на 9 арк. в 1 прим.
6. Електронна версія зазначеного.

Керівник апарату



Дмитро ЗАГУМЕННИЙ