



08/231-179/ПР
07.02.2024

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II СЕСІЯ IX СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Проект

Про майнові питання, пов'язані з будівництвом закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі

Відповідно до статті 137 Господарського кодексу України, статті 26, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189 «Про затвердження Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва», враховуючи розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11 січня 2021 року № 16 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту «Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі», лист комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» від 13 квітня 2021 року № 050/30-461, з метою забезпечення потреб мешканців у дошкільній освіті шляхом створення безпечних та сприятливих умов для розвитку, виховання та навчання дітей у Шевченківському районі Київська міська рада **вирішила:**

1. Надати згоду Управлінню освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації на знесення нежитлової будівлі літ. «А-1» на вул. Лук'янівській, 29-А загальною площею 528,80 кв.м (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:91:119:0082), що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплена на праві оперативного управління за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації, за рахунок коштів інвестора після виконання пункту 2 цього рішення.

2. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) забезпечити проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі та при підготовці умов конкурсу врахувати що:

2.1. Вартість об'єкта, зазначеного у пункті 1 цього рішення, відшкодовується інвестором шляхом перерахування коштів до спеціального фонду бюджету міста Києва, як кошти від відчуження майна, що перебуває в комунальній власності, або в інший спосіб, визначений в умовах інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту «Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі».

2.2. Знесення об'єкта, 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 2.1 пункту 2 цього рішення.

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

2.4. 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.

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

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

Подання:

Перший заступник голови

Микола ПОВОРОЗНИК

Заступник голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень

Владислав АНДРОНОВ

В.о. директора Департаменту економіки та інвестицій міста Києва

Вячеслав ПАНЧЕНКО

В.о. начальника управління правового забезпечення

Ольга ТРОКОЗ

В.О. Директор Департаменту комунальної власності м. Києва

Андрій ГУДЗЬ

Начальник юридичного управління

Всеволод КОМАРНИЦЬКИЙ

Погоджено:

Заступник голови

Валентин МОНДРІЙВСЬКИЙ

Заступник голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень

Володимир ПРОКОПІВ

Заступник голови Київської міської державної адміністрації з питань здійснення самоврядних повноважень

Петро ОЛЕНІЧ

Директор Департаменту освіти і науки

із застереженнями щодо зазначених в листі

Олена ФІДАНЯН

Директор Київмістобудування

Олександр СВИСТУНОВ

Директор Департаменту земельних ресурсів

Валентина ПЕЛИХ

Директор Департаменту фінансів міста Києва

Володимир РЕПІК

В.О. Директор Департаменту охорони культурної спадщини міста Києва

Юрина ЧЕРНЕНКО

Т.в.о. голови Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації

із застереженнями

Олександр ПОПОВЦЕВ

Начальник Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації

із застереженнями

Євгенія ЯРОВА

В.о. генерального директора КП «Київське інвестиційне агентство»

Богдан ЧОРНИЙ

Заступник керівника апарату-начальник юридичного управління

Леся ВЕРЕС

Керівник апарату

із застереженнями
Браковане. Давідчук 30.01.24

Дмитро ЗАГУМЕННИЙ

Постійна комісія Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики
Голова

Михайло ПРИСЯЖНЮК

Секретар

Сергій АРТЕМЕНКО

Постійна комісія Київської міської ради з питань освіти і науки, молоді та спорту
Голова

Вадим ВАСИЛЬЧУК

Секретар

Олександр СУПРУН

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

Андрій ВІТРЕНКО

Секретар

Владислав АНДРОНОВ

начальника управління правового забезпечення діяльності Київської міської ради

Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі»

1. Обґрунтування необхідності прийняття рішення

На засіданні постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 22 жовтня 2007 року № 1403 (протокол від 04 вересня 2020 року № 133/2020) проєкт «Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському 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 11 січня 2021 року № 16 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту «Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі», яким:

Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації визначено замовником реалізації проєкту;

комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» визначено замовником підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту «Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі»;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» доручено вжити всіх необхідних заходів, пов'язаних з виконанням функцій замовника підготовчих (передінвестиційних) робіт для проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» спільно з Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації доручено забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єкта на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплений на праві оперативного управління за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації;

комунальному підприємству виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» спільно з Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації доручено забезпечити проведення в порядку, встановленому законодавством України з питань оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності, незалежної оцінки об'єкта на вул. Лук'янівській, 29-А, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплений на праві оперативного управління за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації, та рецензування звіту про таку оцінку;

Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) доручено забезпечити підготовку проекту рішення Київської міської ради про надання згоди на знесення об'єкта на вул. Лук'янівській, 29-А, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплений на праві оперативного управління за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації.

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11 січня 2021 року № 16 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі» суб'єкт оціночної діяльності, приватне підприємство «Ажіо», що діє на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності від 24 вересня 2020 року № 858/20, виданого Фондом державного майна України, та згідно з договором від 01 березня 2021 року № 4 з комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» виконав оцінку ринкової вартості об'єкта нерухомості – нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м, що знаходиться на вул. Лук'янівській, 29-А в Шевченківському районі. Відповідно до зазначеної оцінки загальний фізичний знос приміщень 69%, будівля знаходиться у ветхому стані, основні конструктивні елементи непридатні для подальшого використання.

Розпорядженням Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 19 березня 2013 року № 136 будівлю площею 528,80 кв.м на вул. Лук'янівській, 29-А в Шевченківському районі м. Києва закріплено на прازی оперативного управління за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації, а рішенням Київської міської ради від 23 лютого 2021 року №82/123 в постійне користування надано Управлінню освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації земельну ділянку площею 0,2749 га (кадастровий номер 8000000000:91:119:0082) для експлуатації та обслуговування будівель і споруд закладу освіти на вул. Лук'янівській, 29-А в Шевченківському районі м. Києва.

Будівля за адресою: м. Київ, вул. Лук'янівська, 29-А використовувалась як спальний корпус спеціальної школи – інтернату I-II ступенів № 8 Шевченківського району до 2008 року. На сьогодні зазначена будівля знаходиться в аварійному стані та не придатна для використання за призначенням.

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 закладу освіти.

Прийняття рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі» спрямоване на проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі». В свою чергу реалізація проекту сприятиме розширенню мережі закладів дошкільної освіти у Шевченківському районі та забезпеченню потреб мешканців у дошкільній освіті шляхом створення безпечних та сприятливих умов для розвитку, виховання та навчання дітей, а також залученню інвестиційних ресурсів в економіку міста Києва.

2. Цілі і завдання прийняття рішення

Цілями і завданнями прийняття рішення є залучення інвестиційних ресурсів для реалізації проекту, що дасть можливість розширити мережу закладів дошкільної освіти, створити нові робочі місця, а також наповнити бюджет міста Києва за рахунок коштів, що надходять від інвестиційних договорів.

3. Правове обґрунтування

Проект рішення підготовлено у відповідності до Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04 листопада 2021 року № 3135/3176.

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 11 січня 2021 року № 16 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі».

Проект рішення не містить інформації з обмеженим доступом у розумінні статті 6 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Проект рішення не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не матиме вплив на життєдіяльність цієї категорії.

4. Загальна характеристика та основні положення проєкту рішення

Проект рішення передбачає:

- надання згоди Управлінню освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації на знесення об'єкта на вул. Лук'янівській, 29-А загальною площею 528,80 кв.м, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплений на праві оперативного управління за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації (розпорядження Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 19 березня 2013 року № 136 «Про закріплення за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації нежитлового будинку № 29-а на вул. Лук'янівській»);

- доручення Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) провести інвестиційний конкурс із залучення інвестора до будівництва закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі;

- відшкодування вартості об'єкта, зазначеного у пункті 1 цього рішення, інвестором шляхом перерахування коштів до спеціального фонду бюджету міста Києва, як кошти від відчуження майна, що належить Автономній Республіці Крим, та майна, що перебуває в комунальній власності, або в інший спосіб, визначений в умовах інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до будівництва закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі;

- знесення об'єкта, зазначеного у пункті 1 цього рішення, виключно після визначення переможця інвестиційного конкурсу із залучення інвестора, укладання з ним інвестиційного договору, відшкодування інвестором вартості такого об'єкта в порядку, встановленому підпунктом 2.1 пункту 2 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 розширення мережі закладів дошкільної освіти у Шевченківському районі та забезпечення потреб мешканців у дошкільній освіті, 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) та Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

8. Доповідач на пленарному засіданні

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

Співдоповідач – виконувач обов'язків генерального директора комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» Чорній Богдан Петрович, тел. 289 53 51.

Виконувач обов'язків директора Департаменту економіки та інвестицій міста Києва

Вячеслав ПАНЧЕНКО

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ЕКОНОМІКИ ТА ІНВЕСТИЦІЙ

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «КИЇВСЬКЕ ІНВЕСТИЦІЙНЕ АГЕНТСТВО»

(КП «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

13.04.2021 р. № 050/30- 461

Директору
Департаменту економіки та
інвестицій
Н.МЕЛЬНИК

Шановна Наталіє Олегівно!

На виконання розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11.01.2021 №16 «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проєкту «Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі» КП «Київське інвестиційне агентство» направляє Звіт про визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості із рецензією всеукраїнської асоціації фахівців оцінки (додаються).

Хочемо зазначити, що зазначеним розпорядженням передбачена підготовка проєкту рішення про надання дозволу на знесення об'єктів на вул. Лук'янівській, 29-А, що належать до комунальної власності територіальної громади м. Києва та закріплені на праві оперативного управління за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації.

На замовлення КП «Київське інвестиційне агентство» приватним підприємством «АЖІО.» здійснена оцінка ринкової вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) за адресою: м.Київ, вул. Лук'янівській, 29-А загальною площею 528,80 кв.м.

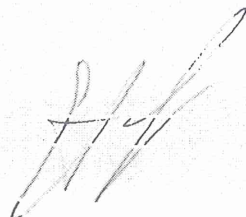
Враховуючи викладене, просимо Вас розробити проєкт рішення Київської міської ради «Про вирішення майнових питань пов'язаних із будівництвом закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі»

Додатки:

- Звіт про визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості на __ арк. в 1 прим.;
- Рецензія на звіт про визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості на __ арк. в 1 прим.

З повагою

В.о. генерального директора



Євгенія АВРАМЕНКО

ВИСНОВОК СУБ'ЄКТА ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник оцінки	Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство".
Виконавець	ПП "Ажіо." Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 858/20 від 24 вересня 2020 року, виданий ФДМ України, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214, тел. (0472) 54-02-93, (067) 217-20-51.
Об'єкт оцінки	Об'єкт нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м.
Адреса об'єкту оцінки	м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А.
Характеристика об'єкту оцінки	Вказаний об'єкт розташований на огороженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 2749,28 кв.м. (кадастровий номер 8000000000:91:119:0082), що обліковується за управлінням освіти Шевченківської районної у м. Києві державної адміністрації. Загальна площа приміщень об'єкту оцінки становить 528,80 кв. м. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт оцінки, розташована в спальному районі міста Києва. В цілому, стан конструктивних елементів, інженерних мереж та внутрішнього облаштування будівель за шкалою укрупнених показників можна охарактеризувати як ветхий. На дату оцінки, інженерно-технічні пристрої відсутні. За аналізом найбільш ефективного використання знесення існуючих будівель та будівництво нового комплексу аналогічного функціонального призначення (дитячий навчальний заклад).
Мета оцінки	Дана оцінка виконана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Дата оцінки	01 березня 2021 року.
Вид вартості	Ринкова
Застосовані методичні підходи	Витратний.
Використані стандарти і методики оцінки	В даній роботі Суб'єктом оціночної діяльності використані стандарти, правила використання і проведення оцінки Міжнародного комітету по Стандартам оцінки майна, Національний стандарт №1 „Загальні принципи оцінки майна та майнових прав”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440, Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442.
Термін дії оцінки	Результат оцінки дійсний протягом 9 місяців з дати оцінки.

Вартість об'єкту оцінки без врахування ПДВ становить:

Вартість об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м. (03035, м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А) становить:
1 172 200,00 (Один мільйон сто сімдесят дві тисячі двісті гривень 00 копійок) без урахування ПДВ

Вартість права користування земельною ділянкою під об'єктом оцінки становить:
8 625 105,83 (вісім мільйонів шістьсот двадцять п'ять тисяч сто п'ять гривень 83 копійки) без урахування ПДВ,
в тому числі вартість права користування земельною ділянкою під забудованою об'єктом оцінки частиною становить 1 074 185,33 гривень без урахування ПДВ.

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 58-1 ФДМ України та ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТІ»

Клименко В.О.

Приватне підприємство «Ажіо»

сертифікат №858/20 від 24 вересня 2020 року Фонду державного майна України

Директор

Кононенко Т.Б.



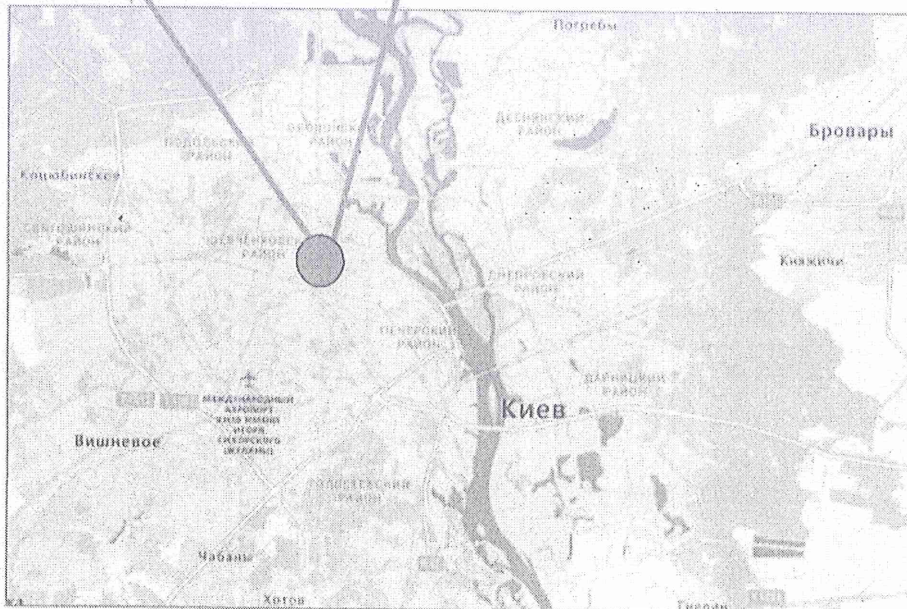
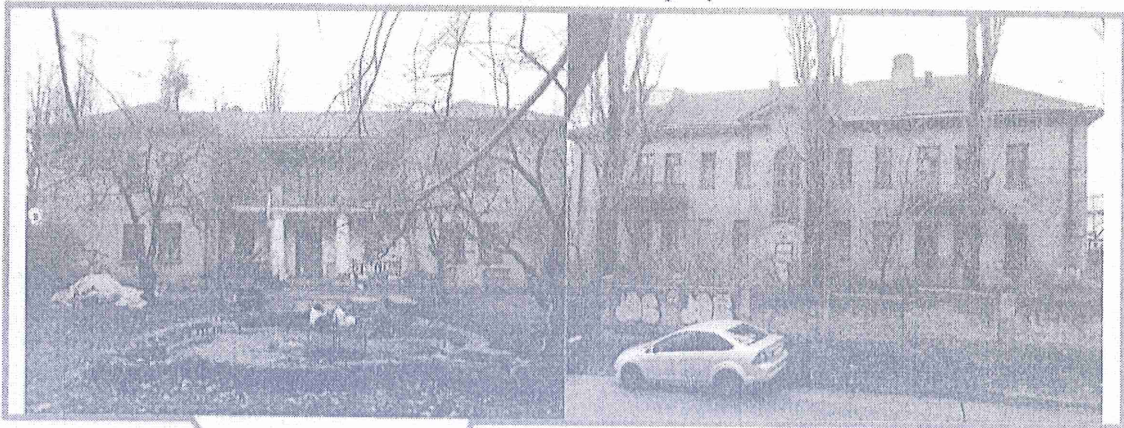
ЗАТВЕРДЖУЮ
Директор приватного підприємства
"Ажіо"
Кононенко Т.Б.
10 березня 2021 року



ЗВІТ

про визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) за адресою: м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А загальною площею 528,80 кв.м..

Визначення вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
станом на 01 березня 2021 року



ЗАМОВНИК

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

ВИКОНАВЕЦЬ

ПП "Ажіо."
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності
№ 858/20 від 24 вересня 2020 року,
виданий ФДМ України.

м. Черкаси, 2021 р.

Зміст

1. ВИСНОВОК.....	3
2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ	4
3. СТАНДАРТИ ОЦІНКИ	4
4. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ, ПРИПУЩЕННЯ, ОБМЕЖЕННЯ І ЗАСТЕРЕЖЕННЯ, ЯКІ СУПРОВОДЖУЮТЬ ПРОЦЕДУРИ І ВИКОРИСТАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ	4
5. ВИХІДНІ ДАНІ. ПЕРЕЛІК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ І ЛІТЕРАТУРИ.	5
6. ОЦІНЮВАНІ ПРАВА.....	6
7. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.	7
8. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ.....	17
9. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР КОНЦЕПЦІЇ ВАРТОСТІ	18
10. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.....	19
10.1. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД.....	19
11. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА.....	25
12. ДОДАТКИ ДО ЗВІТУ.....	26

Приватне підприємство «Ажіо.»

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

1. ВИСНОВОК

Замовник оцінки	Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство».
Виконавець	ПП «Ажіо.» Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 858/20 від 24 вересня 2020 року, виданий ФДМ України, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. тел. (0472) 54-02-93, (067) 217-20-51.
Об'єкт оцінки	Об'єкт нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м..
Адреса об'єкту оцінки	м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А.
Характеристика об'єкту оцінки	Вказаний об'єкт розташований на огороженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 2749,28 кв.м. (кадастровий номер 8000000000:91:119:0082), що обліковується за управлінням освіти Шевченківської районної у м. Києві державної адміністрації. Загальна площа приміщень об'єкту оцінки становить 528,80 кв. м. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт оцінки, розташована в спальному районі міста Києва. В цілому, стан конструктивних елементів, інженерних мереж та внутрішнього облаштування будівель за шкалою укрупнених показників можна охарактеризувати як ветхий. На дату оцінки, інженерно-технічні пристрої відсутні. За аналізом найбільш ефективного використання знесення існуючих будівель та будівництво нового комплексу аналогічного функціонального призначення (дитячий навчальний заклад).
Мета оцінки	Дана оцінка виконана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Дата оцінки	01 березня 2021 року.
Вид вартості	Ринкова
Застосовані методичні підходи	Витратний.
Використані стандарти і методики оцінки	В даній роботі Суб'єктом оціночної діяльності використані стандарти, правила використання і проведення оцінки Міжнародного комітету по Стандартам оцінки майна, Національний стандарт №1 „Загальні принципи оцінки майна та майнових прав”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440, Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442.
Термін дії оцінки	Результат оцінки дійсний протягом 9 місяців з дати оцінки.

Вартість об'єкту оцінки без врахування ПДВ становить:

**Вартість об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м. (03035, м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А) становить:
1 172 200,00 (Один мільйон сто сімдесят дві тисячі двісті гривень 00 копійок) без урахування ПДВ**

**Вартість права користування земельною ділянкою під об'єктом оцінки становить:
8 625 105,83 (вісім мільйонів шістсот двадцять п'ять тисяч сто п'ять гривень 83 копійки) без урахування ПДВ,
в тому числі вартість права користування земельною ділянкою під забудованою об'єктом оцінки частиною становить 1 074 185,33 гривень без урахування ПДВ.**

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 58-1 ФДМ України та ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТІ»

Клименко В.О.

Приватне підприємство «Ажіо.»

сертифікат №858/20 від 24 вересня 2020 року Фонду державного майна України

Директор

Колонченко Т.Б.



2. ЗАВДАННЯ НА ОЦІНКУ

Визначення вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м. за адресою: м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А здійснене кваліфікованим Суб'єктом оціночної діяльності ПП „Ажіо.”. ПП „Ажіо.” діє на підставі договору №4 від 01.03.2021р. між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" та ПП «Ажіо.».

Суб'єкт оціночної діяльності має право виконувати дані роботи на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності, виданого Фондом державного майна України № 858/20 від 24 вересня 2020 року.

Завданням на оцінку є визначення вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м. (03035, м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А) для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу. Форма виконання роботи – у повній формі.

Датою оцінки є 01 березня 2021 року.

3. СТАНДАРТИ ОЦІНКИ

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

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

Оцінка вартості об'єкту оцінки здійснювалася на підставі неупередженого його вивчення і відповідно до існуючих норм української і міжнародної практики оцінки майна. З цією метою було проведене обстеження об'єкту нерухомості, який є об'єктом оцінки, вивчена відповідна технічна і фінансова документація, зібрана інформація про фізичний стан, відомості про використання, ринок продажу подібного майна, виконаний відповідний аналіз вищезазначеної інформації і здійснені розрахунки вартості.

Єдине призначення звіту про незалежну оцінку

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

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

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

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

Достовірність наданої інформації

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

Конфіденційність

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

Відповідальність Оцінювача

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

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

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

Додаткова робота

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

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

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

Непомітні дефекти і пошкодження, стан навколишнього середовища

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

Відповідальність

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

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

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

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

Звільнення від відповідальності

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

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

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

Інші умови

В рамках цього звіту оцінювач робить припущення, що дані надані замовником або одержані оцінювачем в період огляду майна і збору початкової інформації і в період складання звіту про оцінку повністю відповідають даним на дату оцінки – 01 березня 2021 р.

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

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

Термін дії цього Звіту

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

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

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

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

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

- "Методика оцінки майна", затвердж. постановою Кабінет Міністрів України від 10.12.2003 г. № 1891.
 - Періодичні друковані видання «От и до», «Авізо», Інтернет сторінки, інформація ріелторських компаній міста.
 - Договір на проведення оцінки між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" та ПП «Ажіо.».
 - Копія технічного паспорту на громадський будинок – Будівля дошкільного навчального закладу виготовленого станом на 09.10.2017 року.
 - Копія розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 16 від 11.01.2021 року.
 - Копія розпорядження Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації №136 від 19.03.2013 року.
 - Копія листа Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації № 33/07-1829 від 30.07.2020 року.
 - Копія листа Департаменту комунальної вартості м. Києва Виконавчий орган Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) № 062/09/11-3773 від 05.06.2020 року.
 - Копія робочих матеріалів даних міського земельного кадастру від 10.06.2020 року
- У разі застосування оцінювачем інших літературних джерел, посилання на них міститься у відповідних розділах Звіту.

6. ОЦІНЮВАНІ ПРАВА.

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

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

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

До оцінки представлений об'єкт нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м. (03035, м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А).

Право комунальної власності на оцінюваний об'єкт нерухомості зумовлене 100% участю Київської міської ради в формуванні статутного капіталу Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації, яке прямо впливає на режим володіння та користування комунальним майном.

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

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

Роботи по визначенню вартості об'єкту оцінки виконані у відповідності до замовлення Комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство", що не суперечить вимогам статті 11 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні". На підставі чого був укладений договір про проведення робіт з оцінки майна №4 від 01.03.2021 року між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство" та суб'єктом оціночної діяльності ПП "Ажіо." (сертифікат № 858/20 виданий Фондом Державного майна України 24 вересня 2020 року), в особі директора Кононенко Т.Б., яка діє на підставі Статуту.

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

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

7. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ.

Об'єкт оцінки

Об'єкт нерухомості - Нежитлова двоповерхова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м. (03035, м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А), що розташована на земельній ділянці площею 2749,28 кв.м.

Адреса об'єкту оцінки

Оцінюваний об'єкт нерухомості знаходиться за адресою: 03035, м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А.

Глобальне місцезнаходження об'єкту оцінки

Розташування в межах України



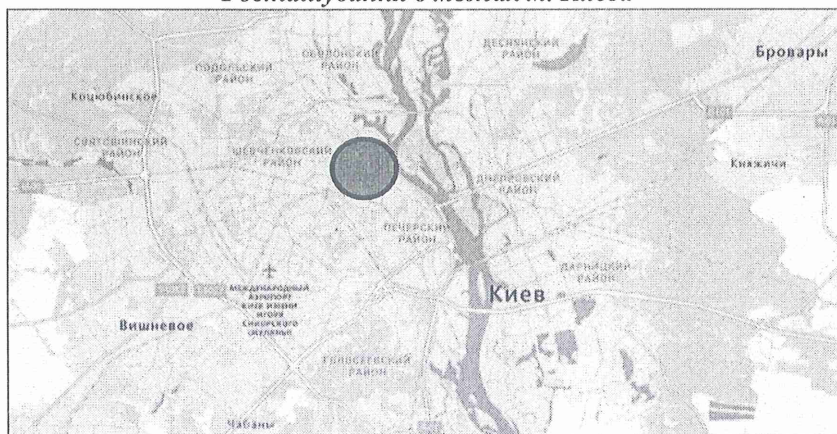
Україна — держава у Східній Європі та частково в Центральній Європі, у південно-західній частині Східноєвропейської рівнини. Площа становить 603 628 км².

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

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

Локальне місцезнаходження об'єкту оцінки

Розташування в межах м. Києва



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

Приватне підприємство "Ажіо."

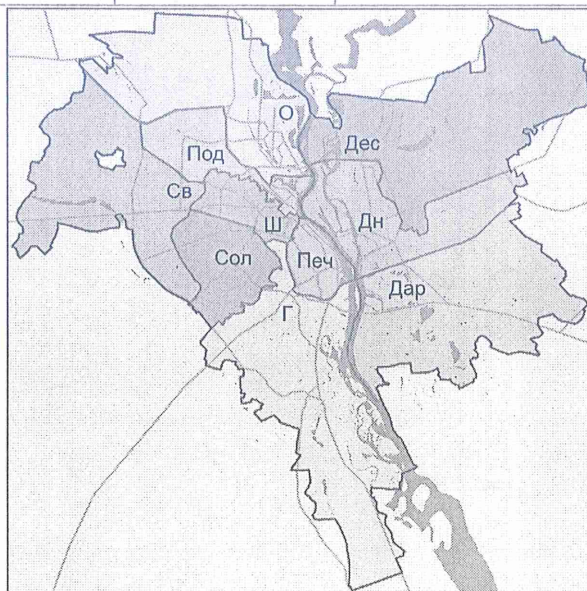
Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

Адміністративно до складу Київської області не входить.

Адміністративний поділ

Територія міста поділена на 10 адміністративних районів:

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



Економіка

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

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

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

Промисловість

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

Приватне підприємство «Ажіо.»

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

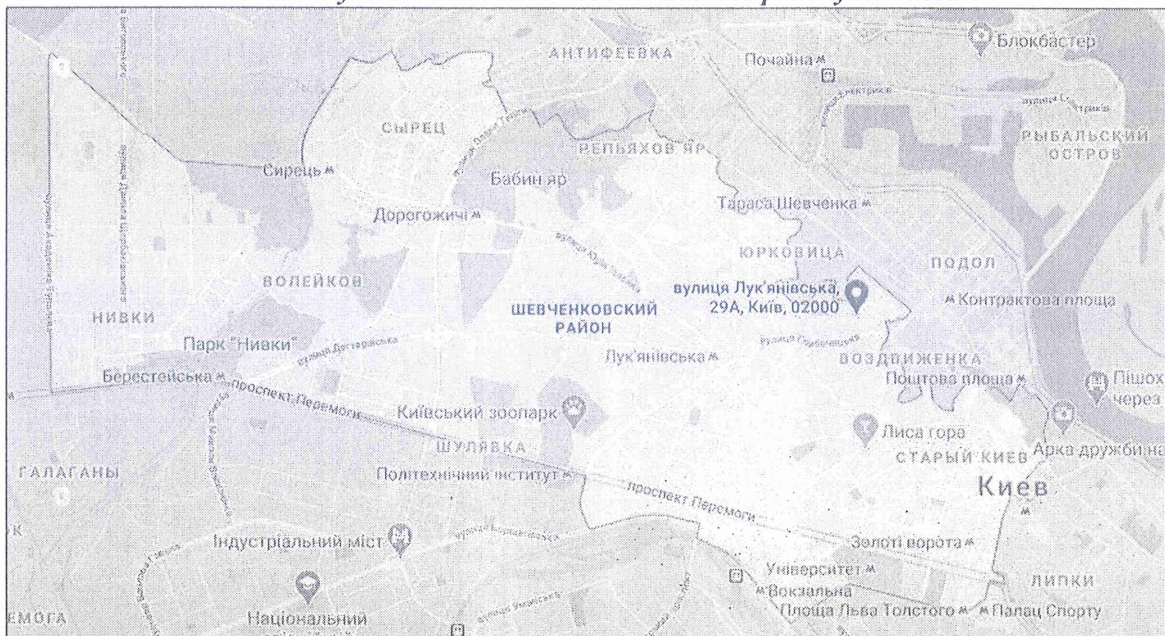
продуктів, напоїв та тютюнових виробів (24,4 %) та на виробництво й розподілення електроенергії, газу та води (22,1 %). Місто є великим центром машинобудування, зокрема важкого-, енергомашинобудування, верстато-, судно-, приладобудування; чорної і кольорової металургії, хімічної, легкої, поліграфічної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

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

Транспорт

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

Розташування в межах Шевченківського району м. Києва



Шевченківський район (до 12.10.1957 Молотовський) — район міста Києва, створений згідно з постановою ЦВК УРСР 4 квітня 1937 року. Площа території Шевченківського району становить 2,7 тисяч гектарів, де проживає 220 тисяч осіб.

Економіка району

До складу району входять території:

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

До промислового комплексу району входить 71 підприємство.

Торговельне обслуговування району здійснюють 1136 підприємств торгівлі та громадського харчування.

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

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

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

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

Шевченківський район — центр суспільно-політичної діяльності об'єднань громадян. У ньому діють

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

64 районні осередки політичних партій, 146 громадських організацій.

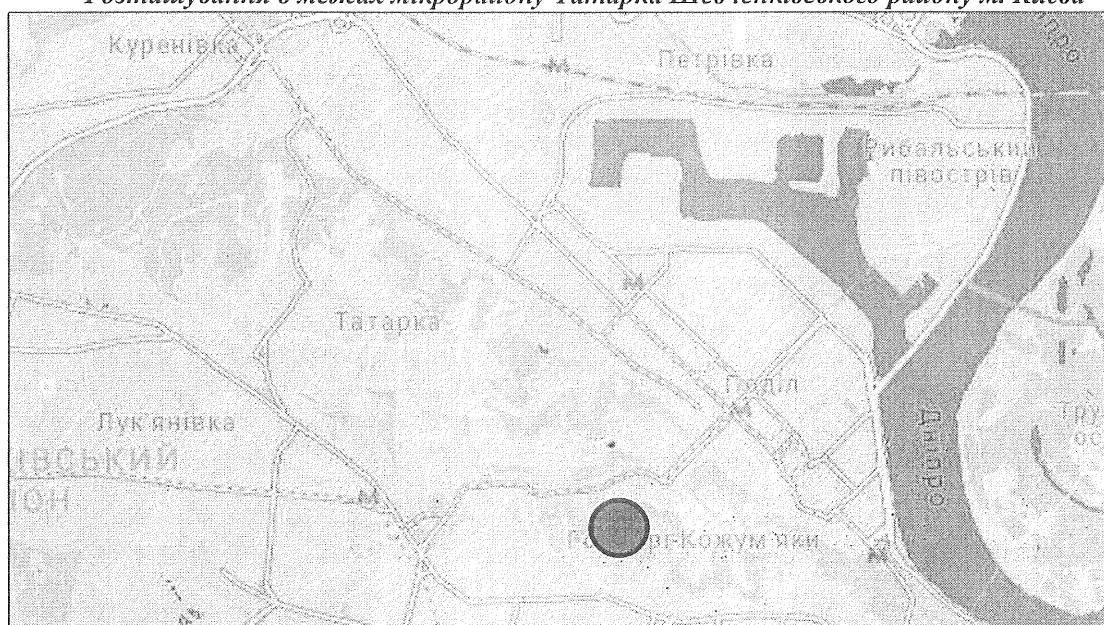
Науковий потенціал представляють широко відомі і знані не тільки в Україні, а й за її межами науково-дослідні та проектно-конструкторські інститути. У Шевченківському районі розташована Національна Академія Наук України та більшість її інститутів.

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

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

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

Розташування в межах мікрорайону Татарка Шевченківського району м. Києва



Татарка — історична місцевість Києва. Простягається звивистим, вузьким узгір'ям між Подолом, Глибочицею, Щекавицею, Лук'янівкою, Юрковицею, Вовчим і Реп'яховим ярами.

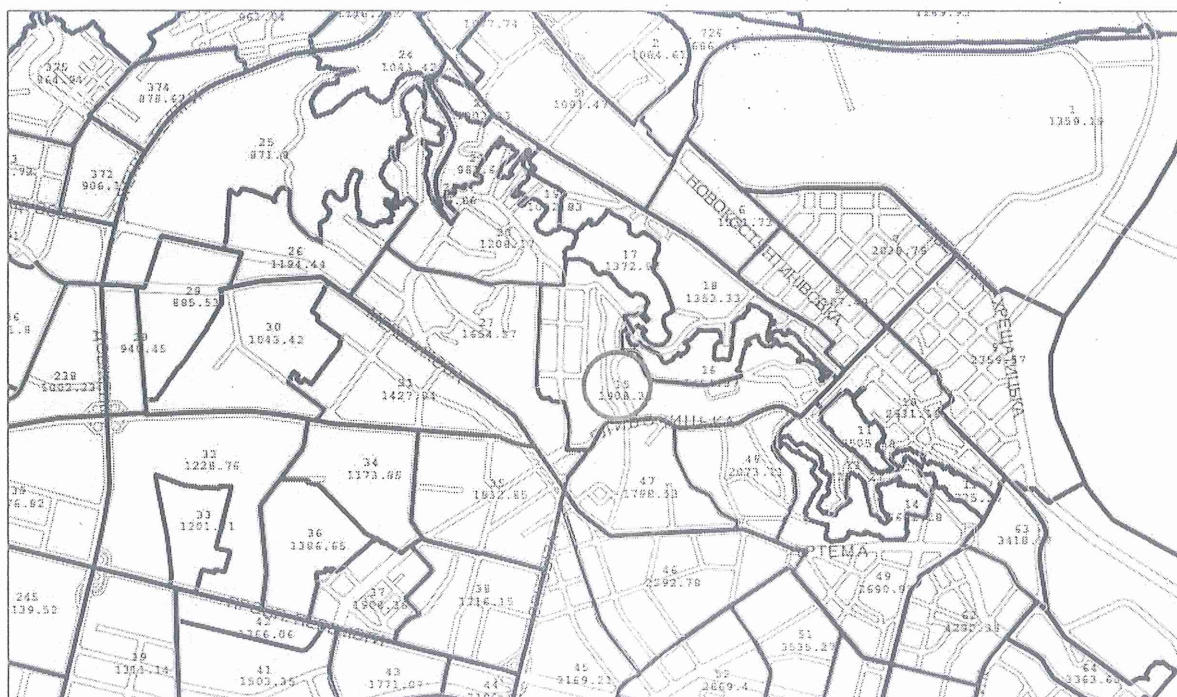
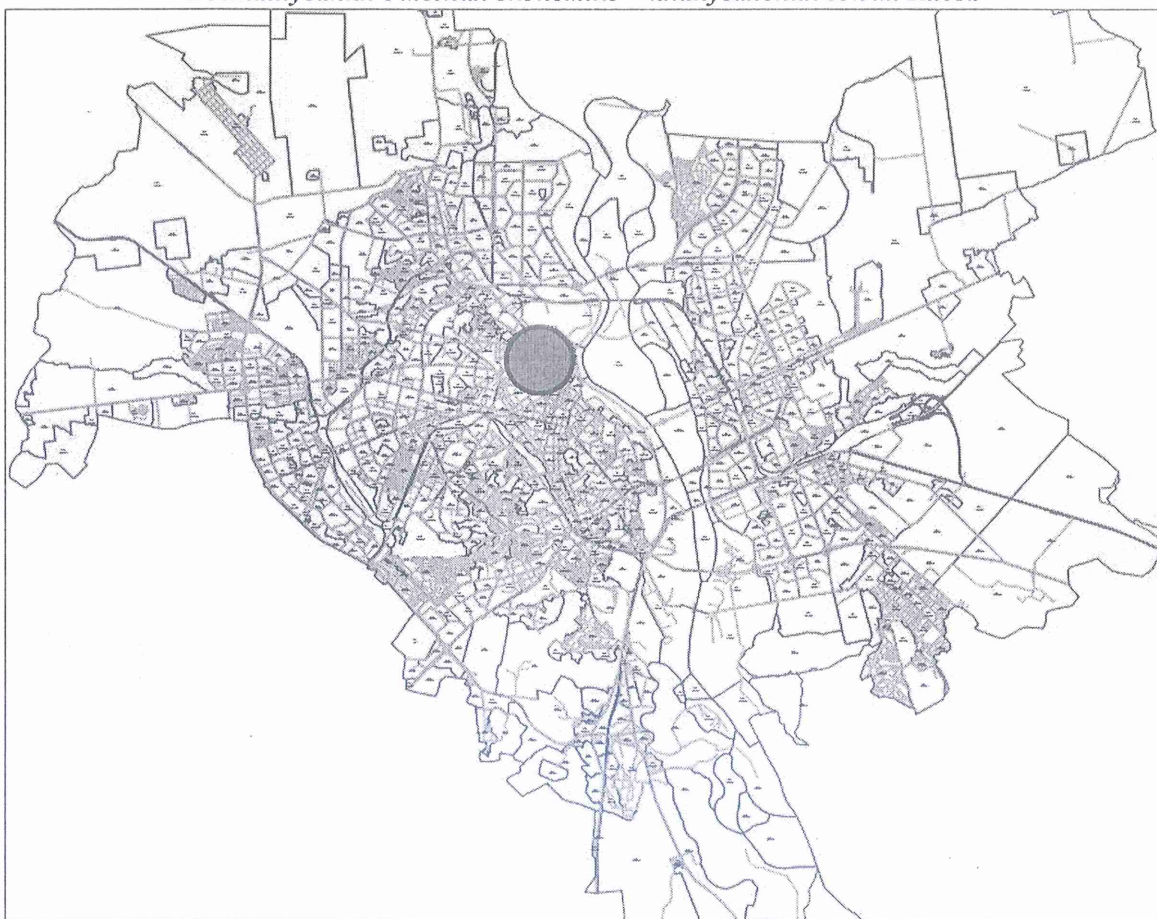
Основні вулиці: Лук'янівська, Стара Поляна, Отто Шмідта, Татарська, Нагірна, Макарівська, Багговутівська, Половецька, Печенізька.



Приватне підприємство "Ажіо."

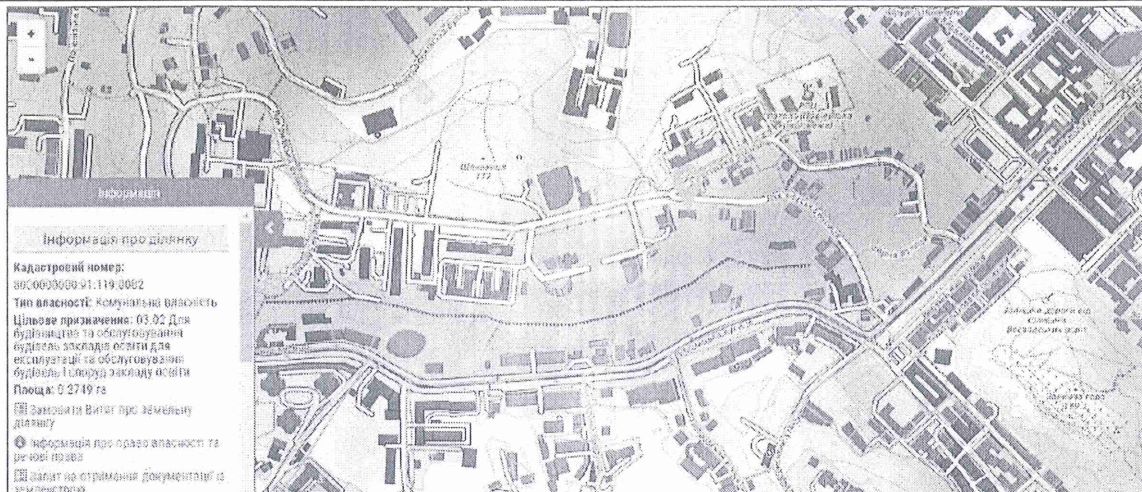
Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

Розташування в межах економіко – планувальних зон м. Києва



Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51



Облаштування прилеглої території

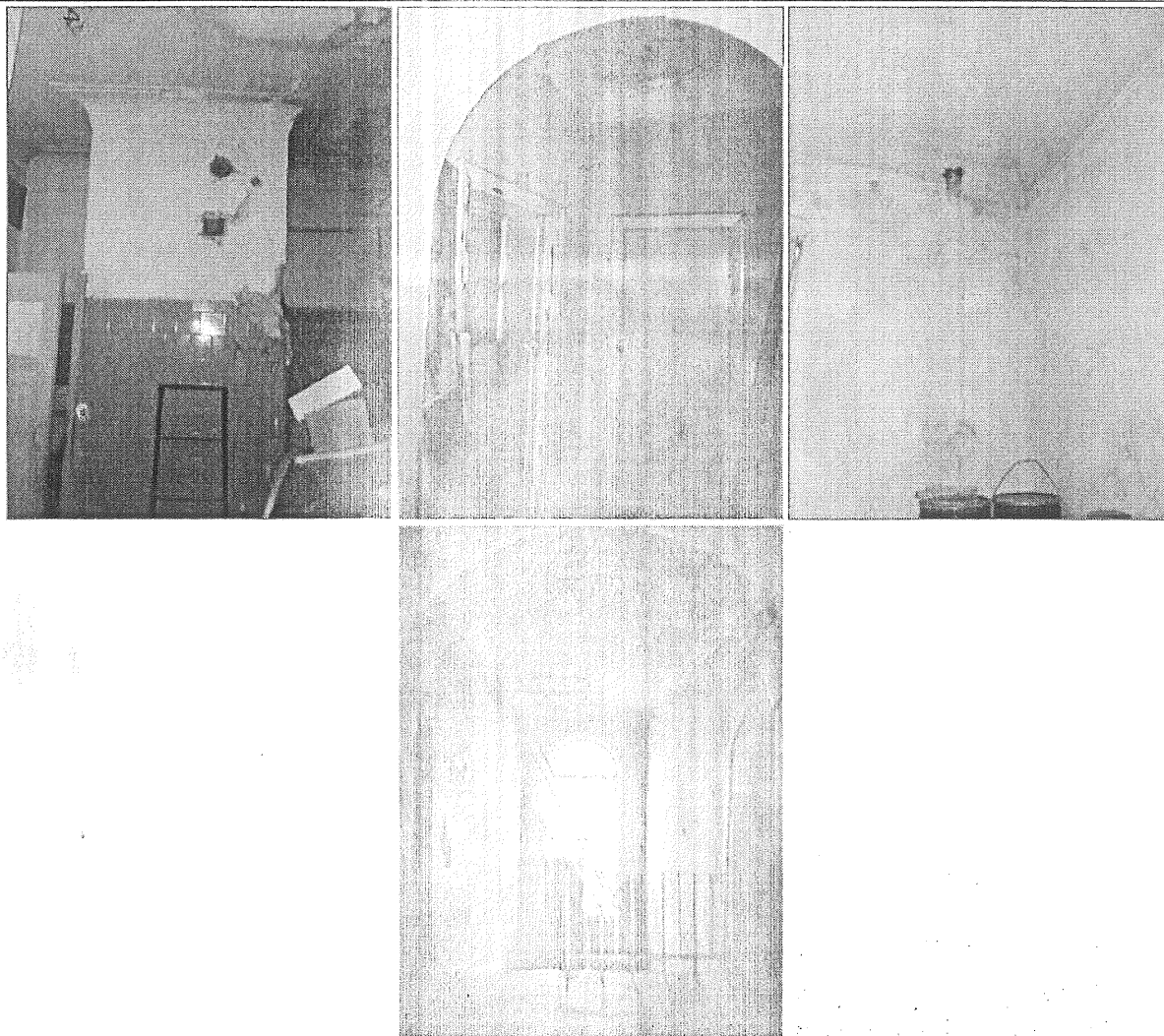
Навколо об'єкту оцінки знаходяться ґрунтові та асфальтні під'їзні дороги, зелені насадження.

Зображення об'єкту оцінки в цілому



Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51



Технічно-планувальні характеристики об'єкту оцінки

Двоповерхова нежитлова будівля, має загальну площу 528,80 кв.м, в тому числі: площа 1-го поверху – 229,80 кв.м., площа 2-го поверху – 239,00 кв.м., площа підвалу – 60,00 кв.м.

Оцінюваний об'єкт нерухомості має чотири окремих входи.

Об'ємно-планувальні показники об'єкту нерухомості - Будівля літ. «А-1»

Площа приміщень, м ²	528,80
Площа забудови, м ²	342,40
Будівельний об'єм, м ³	2346,70
Висота, м	6,75 та 2,85

Існуюче використання

Під час огляду, оцінювана будівля не використовується за жодним призначенням

Визначення фізичного зносу двоповерхової нежитлової об'єкту нерухомості - нежитлової будівлі літ «А-1»

Найменування конструктивних елементів	Характеристика конструктивних елементів	Характеристика фізичного стану конструктивних елементів	Питома вага елемента, %	Фізичний знос елемента, %	Середньозважений знос з с.з., %
Фундамент	Цегла	Наскрізьні тріщини в цоколі, поширення тріщин на всю висоту будівлі	8	55	4,4

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

Найменування конструктивних елементів	Характеристика конструктивних елементів	Характеристика фізичного стану конструктивних елементів	Питома вага елемента, %	Фізичний знос елемента, %	Середньозважений знос з с.з., %
Стіни та перегородки	Цегляна кладка	Випадання цеглини з кладки, нерівномірне осідання, ураження деревини гнилизною. Тріщини на поверхні, глибокі тріщини в місцях примикання до суміжних конструкцій.	25	60	15
Перекриття	Дерев'яне	Діагональні поздовжні та поперечні тріщини в перекритті, помітний прогин, сліди протікання на стелі, перенасичення засипки, оголення деревини балок; пошкодження гнилизною і жучком	7	60	4,2
Дах і покрівля	Крокви та обрешітки дерев'яні, покрівля асбоцементні хвилясті листи	Відсутність окремих листів, відколи і тріщини, протікання, ослаблення кріплення листів до обрешітки	4	66	2,64
Підлога	Паркет, керамічна плитка	Повне порушення суцільності паркетного покриття, масова відсутність клепок, значне просідання і пошкодження основи. Часткова відсутність плиток, вибоїни в основі на площі понад 50%, в санвузлах можливе протікання через міжповерхове перекриття.	10	70	7
Проєми	Вікна – прості дерев'яні, вхідні двері та внутрішні - дерев'яні.	Нижній брус віконної рами, підвіконна дошка уражені гнилизною, деревина розшаровується, рами розхитані. Частина приборів пошкоджена або відсутня, відсутність скла, відливів.	12	70	8,4
		Коробки місцями пошкоджені або уражені гнилизною, наличники місцями відсутні, обвязка дверних полотен пошкоджена. Прибори частково втрачені або несправні, дверні коробки (колодки) перекошені, наличники пошкоджені			
Оздоблювальні роботи	Вапнякове біління та масляне фарбування	Сліди протікання, іржаві плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою, на поверхні глибокі тріщини, подряпини, вибоїни. Масові плями, відшарування, здуття і відпадання шару фарби зі шпаклівкою.	18	80	14,4
Електричне обладнання	Електромережа	Несправності системи проводки, щитків, приладів ВРП; відсутність частини приладів; оголення дротів, провисання дротів, пошкодження шаф, щитків, ВРП	4,9	80	3,92
Сантехнічне обладнання	Водопостачання та водовідведення, центральне опалення.	Повне розладнання системи, вихід з ладу запірної арматури, велика корозія елементів системи, фактично відсутні видимі елементи системи, пошкодження до 30% змивних бачків	7,7	80	6,16
		Несправності системи; пошкодження приладів			
Інше		Масове пошкодження трубопроводів (стояків, магістралей), сильне пошкодження іржею, значне порушення теплоізоляції трубопроводів	3,4	70	2,38
ВСЬОГО		На окремих ділянках мощення вибоїни, тріщини на поверхні.	100	0	68,5
Загальний фізичний знос приміщень		$Z_f = (\sum Z_{с.з.} \times 100) / \sum P_{в.п.}$	69%		

Загальний фізичний стан об'єкту оцінки можна охарактеризувати як ветхий, основні конструктивні елементи непридатні для подальшого використання.

8. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

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

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

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

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

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

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

Критерій законодавчої дозволеності.

Об'єктом оцінки є будівля дошкільного навчального закладу (двоповерховий нежитловий будинок) загальною площею 528,80 кв.м., що розташована на земельній ділянці площею 2749,28 кв.м. за адресою: м. Київ, Шевченківський р-н, вул. Лук'янівська, буд. №29-А. за своїм функціональним призначенням об'єкт оцінки є дошкільним навчальним закладом.

Згідно рішення Київської міської та Розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) «Про проведення інвестиційного конкурсу із залученням інвестора до будівництва дошкільного навчального закладу на вул. Лук'янівська, буд. №29-А у Шевченківському районі», передбачено проведення конкурсу по інвестиційному проекту «Будівництво дошкільного навчального закладу» та відшкодування інвестором коштів за майно, що перебуває у комунальній власності. Знесення та списання об'єктів оцінки, можливе виключно після визначення переможця інвестиційного конкурсу, укладення з ним інвестиційного договору та відшкодування вартості об'єкту оцінки. Враховуючи вищевказане та Закон України «Про дошкільну освіту»: вивільнені приміщення ліквідованих державних та комунальних дошкільних навчальних закладів використовуються виключно для роботи з дітьми. Майно, яке є державною або комунальною власністю (земельні ділянки, будівлі, споруди, обладнання тощо), що призначене для здобуття дітьми дошкільної освіти, після придбання чи відокремлення використовується виключно із зазначеною метою.

Критерій технічної можливості.

Після огляду об'єкту оцінки, виявлено, що будівля знаходиться у ветхому стані. Виконане рішення покрівлі не забезпечує надійний гідрозахист, недоліки конструктивних рішень за теплоопором, технічний стан підірних стін незадовільний, необхідні заходи з відведення атмосферних та ґрунтових вод з ділянки, відновлення функціонування зливної каналізації на території будівлі, відновлення вимощення навколо стін будівлі, відновлення роботи інженерних мереж і комунікацій. Таким чином, проведення ремонтних робіт об'єктів оцінки, на думку Оцінювача, недоцільне з огляду на те, що вартість ремонтних робіт порушених конструктивних елементів дуже висока. Рекомендується розібрати будівлю та побудувати нову, яка згідно з цільовим призначенням, в даних умовах відповідатиме вимогам діючих норм та правил.

Критерій максимальної ефективності.

Враховуючи місце розташування та характер оточуючої забудови, оцінювач вважає, що перепрофілювання, економічно вигідне і призведе до підвищення ринкової вартості.

Враховуючи зону місця розташування об'єкту, розгляд питання про перепрофілювання оцінюваної будівлі є недоцільним.

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

Критерій оцінки / сп.використання	Виробничо-складське	Адміністративне	Знесення та будівництво дошкільного навчального закладу
<i>Критерій юридичної законності</i>	Якщо виробництво та/або зберігання не вимагає санітарних зон, дозволів та погоджень.	Неможливе, вивільнені приміщення ліквідованих державних та комунальних дошкільних навчальних закладів використовуються виключно для роботи з дітьми. Майно, яке є державною або комунальною власністю (земельні ділянки, будівлі, споруди, обладнання тощо), що призначене для здобуття дітьми дошкільної освіти, після придбання чи відокремлення використовується виключно із зазначеною метою.	Можливе
<i>Бальна оцінка</i>	1	1	5
<i>Критерій місця розташування</i>	Неможливе, відсутні прямі під'їзні шляхи.	Можливе. Сприятлива зона для розташування офісу через значну насиченість інфраструктури, міської та пішохідний трафік є інтенсивним.	Можливе
<i>Бальна оцінка</i>	1	5	3
<i>Критерій технічної можливості</i>	Можливе тільки для невеликих виробництв, які не вимагають застосування великого та габаритного обладнання, так як конструктивні елементи не передбачають промислових навантажень, комунікації не передбачають промислових обсягів використання ресурсів.	Можливе	Можливе
<i>Бальна оцінка</i>	3	4	4
<i>Критерій економічної доцільності</i>	Можливе.	Можливе.	Можливе.
<i>Бальна оцінка</i>	4	4	2
<i>Всього балів</i>	9	14	14

Виходячи з вищевказаних критеріїв аналізу найкращого використання, місця розташування, фізичного стану і ситуації, що склалася на ринку нежитлової нерухомості, оцінювач прийшла до висновку, що, враховуючи діючі обмеження щодо використання об'єкту оцінки та земельної ділянки, найбільш ефективним використанням оцінюваного об'єкту – об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м. (03035, м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А), є знесення існуючих будівель та будівництво нового комплексу аналогічного функціонального призначення.

9. МЕТОДИКА ОЦІНКИ ТА ВИБІР КОНЦЕПЦІЇ ВАРТОСТІ

Вибір баз оцінки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оціночні підходи, які використовуються при визначенні вартості майна.

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

- дохідний; порівняльний; витратний.

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування,

відповідно до яких вартість об'єкта оцінки визначається як поточна вартість очікуваних доходів від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки, включаючи дохід від його можливого перепродажу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

За відсутності достатньої кількості фактів продажу подібних об'єктів нерухомості оцінюваній, оцінювач в рамках Порівняльного підходу вартість об'єкту оцінки не визначає.

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

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

10. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТУ ОЦІНКИ

10.1. ВИТРАТНИЙ ПІДХІД.

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

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

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

передпроектній підготовці і т.д.

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

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

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

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

Визначення накопиченого зносу поліпшень земельної ділянки.

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

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

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

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

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

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

$$i = n$$

$$\Phi_{\Sigma} = \sum_{i=1} \Phi_{ci} * li / 100,$$

де: Φ_{Σ} – величина фізичного зносу будівлі, %;

Φ_{ci} – величина фізичного зносу окремої конструкції, технічного пристрою, %;

li – питома вага елементів у відношній вартості будівлі, %;

n – число окремих елементів в будівлі.

Коефіцієнт фізичного зносу визначається за формулою:

$$K_{\Phi} = 1 - \Phi_{\Sigma} / 100$$

де: K_{Φ} – коефіцієнт фізичного зносу будівлі;

Φ_{Σ} – величина фізичного зносу будівлі, %.

Визначення функціонального зносу нерухомого майна

Функціональний знос визначається виходячи з втрати споживачьких якостей, які вимагає ринок від аналогічних об'єктів, в даному випадку, не застаріле планування та забудова, що дозволяє в повній мірі ефективно використовувати користь площі.

Коефіцієнт функціонального зносу нерухомого майна визначається за формулою:

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

де K_{CY} - коефіцієнт функціонального зносу будівлі, %;

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

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

Визначення зносу зовнішнього середовища нерухомого майна

Знос зовнішнього середовища визначається виходячи з несприятливого характеру ринкового середовища.

Коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі визначається за формулою:

$$K_3 = 1 - \Phi_3 / 100,$$

де: K_3 – коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі;

Φ_3 – величина зносу зовнішнього середовища будівлі.

Визначення залишкової вартості нерухомого майна

Оціночна вартість об'єкту оцінки визначається за формулою:

$$C = C_v * K_{\text{ф}} * K_{\text{СУ}} * K_3$$

де: C – залишкова вартість, грн.;

C_v – відновна вартість;

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

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

K_3 – коефіцієнт зносу зовнішнього середовища будівлі.

Визначення індексу подорожчання вартості будівництва з 01.01.1969 р. по 01.03.2021р.

Складові частини сумарного індексу подорожчання	Показник	Обґрунтування
Збільшення базової кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт в цінах 1984 року по відношенню до цін 1969 року для будівель Київської області	1,16	Постанова №94 від 11.05.1983 р. Державний комітет СРСР у справах будівництва.
	1,03	Галузевий коефіцієнт
Сумарний індекс подорожчання будівництва з цін 1969 року в ціни станом на 01.01.2019 року	51,46	http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/pricing/tsinoutvorenniya/pro-pokazniki-oposeredkovanoyi-vartosti-sporudzhennya-zhitla-ta-indeksi-zmini-vartosti-budivelnih-robot-standom-na-1-sichnya-2019-roku/
Індекс цін на будівельно-монтажні роботи за період з 01.01.2019 по 01.01.2020	1,006	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс цін на будівельно-монтажні роботи за період з 01.01.2020 по 01.01.2021	1,097	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Індекс цін на будівельно-монтажні роботи за січень 2021	1,037	https://index.minfin.com.ua/economy/index/inflation/
Сукупний індекс подорожчання будівництва з цін 1969 року в ціни лютого 2021 року	70,36	Розрахунок

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

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

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

Табл. „Розрахунок вартості нежитлових приміщень”

Назва будівель та споруд	Показник, за яким розраховується вартість приміщення (об'єм)	Збірник УПВВ, сб. - таб.	Базова відновна вартість, руб/м3, м2.	Індекс подорожчання будівництва	Відновна вартість будівництва, грн	Фізичний знос, %	Коефіцієнт фізичного зносу	Коефіцієнт економічного зносу	Вартість об'єкта, грн
Нежитлова будівля (будівля дошкільного навчального закладу) літ. А-1	2346,70	Зб. 7, розд. IV, табл. 55	22,9	70,36	3 781 302,45	69%	0,31	1	1 172 203,76

Визначення вартості права користування земельною ділянкою, як нематеріального активу

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

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

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

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

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

Методичною базою визначення вартості земельної ділянки на поточний час є:

- Технічна документація по нормативній грошовій оцінці землі.

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

Об'єкт оцінки розташований на огороженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 2749,28 кв.м. (кадастровий номер 8000000000:91:119:0082), що обліковується за управлінням освіти Шевченківської районної у м. Києві державної адміністрації.

Розрахунок вартості земельної ділянки під об'єктом оцінки

Рішення Київської міської ради від 03.07.2014 N 23/23 "Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва"	Грошова оцінка земель різного функціонального використання в розрізі економіко-планувальних зон, грн. за кв.м, Цн/кв.м.	1908,36 грн. за 1 кв.м.	1908,36
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель по 01 липня 2017 року		1	1908,36
Коефіцієнт функціонального використання Кф	Землі житлової забудови, транспорту, зв'язку	1	1908,36
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони		1	1908,36
Додатковий дохід орендаря за 1м2 у рік	Податок на землю за рік	1%	38,1672
	Ринкова ставка орендної плати	3% (мінімум)	
	Різниця = 3%		
Коефіцієнт капіталізації	Розрахунок*	К	0,11
Додатковий дохід орендаря за користування земельною ділянкою під об'єктом нерухомості в цілому, грн. без ПДВ	2749,28	розрахунок	953 930,18

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

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

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

$$Ск = До/Цан,$$

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

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

$$Ск = Бк + Ір + Лр,$$

де Бк - безризикова процентна ставка (коефіцієнт);

Ір - ризик на вкладення інвестицій (коефіцієнт);

Лр - ризик на ліквідність земельної ділянки (коефіцієнт).

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

Найменування ставки та компенсацій	Значення ставки (компенсацій)
Базова безризикова ставка (середня ставка відсотка за валютними депозитами відносно долара США провідних комерційних банків України)	2,5
Безризикова ставка – середня ставка по депозитах для юридичних осіб у найбільш надійних комерційних банків м. Києва – 2,5%;	
Компенсація відмінностей у ліквідності вкладень (нерухомість на відміну від банківських вкладів не може бути у короткий час обернена в Гроші без суттєвих втрат у вартості).	4
Компенсація відмінностей в умовах інвестицій (термін вкладень у Нерухомість є значно більшим, ніж термін банківських депозитів)	4
Разом	10,5 ≈ 11

Максимальна оренда земельної ділянки – 50 років

Табл. «Розрахунок вартості права користування земельною ділянкою»

Додатковий дохід орендаря	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18
Ставка дисконтування	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Номер періоду прогнозу	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Дисконтний множник	0,900901	0,811622	0,731191	0,658731	0,593451	0,534641	0,481658	0,433926	0,390925	0,352184	0,317283	0,285841	0,257514	0,232111	0,209404
Поточна вартість чистого операційного доходу	859 396,56	774 231,13	697 505,52	628 383,36	566 111,13	510 010,03	459 468,49	413 935,58	372 914,94	335 959,40	302 666,13	272 672,19	245 650,62	221 306,86	199 375,55
Додатковий дохід орендаря	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18
Ставка дисконтування	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Номер періоду прогнозу	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Дисконтний множник	0,231995	0,209004	0,188292	0,169633	0,152822	0,137678	0,124034	0,111742	0,100669	0,090693	0,081705	0,073608	0,066314	0,059742	0,053822
Поточна вартість чистого операційного доходу	221 306,86	199 375,55	179 617,62	161 817,67	145 781,69	131 334,85	118 319,69	106 594,31	96 030,91	86 514,34	77 940,84	70 216,98	63 258,54	56 989,67	51 342,05

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

Додатковий дохід орендаря	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18
Ставка дисконтування	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Номер періоду прогнозу	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Дисконтний множник	0,048488	0,043683	0,039354	0,035454	0,031940	0,028775	0,025924	0,023355	0,021040	0,018955	0,017077
Поточна вартість чистого операційного доходу	46 254,10	41 670,36	37 540,86	33 820,60	30 469,01	27 449,56	24 729,33	22 278,67	20 070,88	18 081,87	16 289,97
Додатковий дохід орендаря	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18	953 930,18
Ставка дисконтування	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Номер періоду прогнозу	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Дисконтний множник	0,015384	0,013860	0,012486	0,011249	0,010134	0,009130	0,008225	0,007410	0,006676	0,006014	0,005418
Поточна вартість чистого операційного доходу	14 675,65	13 221,31	11 911,09	10 730,71	9 667,31	8 709,29	7 846,20	7 068,65	6 368,15	5 737,08	5 168,54

Вартість права користування земельною ділянкою під об'єктом оцінки становить 8 625 105,83 гривень без ПДВ.

Вартість права користування земельною ділянкою під забудованою об'єктом оцінки частиною (342,40 кв.м.) становить:

$$8\ 625\ 105,83 : 2749,28 \times 342,40 = 1\ 074\ 185,33 \text{ гривень без ПДВ.}$$

Загальна вартість об'єкту оцінки із розумним допуском заокруглення (до ста гривень) визначена за методами Витратного підходу становить:

Вартість об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м. (03035, м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А) становить: 1 172 200,00 (Один мільйон сто сімдесят дві тисячі двісті гривень 00 копійок)

Вартість права користування земельною ділянкою під об'єктом оцінки становить:

8 625 105,83 гривень без урахування ПДВ, в тому числі вартість права користування земельною ділянкою під забудованою об'єктом оцінки частиною становить 1 074 185,33 гривень без урахування ПДВ.

Приватне підприємство "Ажіо."

Адреса для листування: 18002, м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214. Конт. тел. (067)217-20-51

11. ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

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

Незалежна оцінка вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м. (03035, м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А), виконана суб'єктом оціночної діяльності ПП "Ажіо." сертифікат № 858/20 виданий Фондом Державного майна України 24 вересня 2020 року., оцінювачем Клименко В.О. кваліфікаційне свідоцтво №58-1, видане Фондом державного майна України та ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТЬ».

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

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

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

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

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

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

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 58-1 ФДМ України та ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТЬ»

Клименко В.О.

12. ДОДАТКИ ДО ЗВІТУ

Бонус від Мінфіну

руський вхід

Валюта Депозити Кредити Банки Страхування Нерухомість Телеком Індекси

Ціни на АЗС Індекс інфляції Мінімально зарплата Середня зарплата Проектний мінімум ВВП України ПДЮ

Всі показники

Індекс цін на будівельні роботи

Індекс цін на будівельні роботи — показник, що характеризує зміну ціни часті в будівництві (при виконанні будівельно-монтажних робіт)

останні оновлення: 09.02.2021

Індекс цін будівництва за роками

- 2015
- 2016
- 2017

Зведена таблиця індексів цін на будівельно-монтажні роботи за останні роки (%)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
січень	102,8	99,3	100,8	102,6	101,9	102,8	103,7
лютий	104,8	100,1	101,2	100,8	100,1	100,8	
березень	107,9	100,9	102,1	102,6	101,8	99,7	
квітень	101,8	102,4	101,3	101,2	100,4	100,7	
травень	100,9	101,5	100,6	100,3	99,8	100,1	
червень	100,5	100,9	100,8	100,3	99,8	99,7	
липень	100,3	100,4	100,9	100,7	100,3	100,8	
серпень	99,9	99,8	101,1	100,1	99,4	100,3	
вересень	101,2	101,0	101,7	101,3	100,5	100,9	
жовтень	100,9	101,1	101,4	101,3	99,2	100,2	
листопад	100,3	100,9	101,6	100,8	99,8	101,4	
грудень	100,2	101,2	101,3	99,4	99,2	100,2	
За рік	122,8	109,9	115,7	119,3	108,6	109,7	101,7

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України

Курс валют НБУ

- Головна
- Контакти
- Підтримка сайту АФО
- Підключитися на розсилку
- Довідка опитування

НОВИНИ

- 29.04 Діяльність теорії фізичних системно-сфери Фізичної системи
- 16.04 Урядом схвалено постанову НБУ від 21.09.2014 про деп.
- 04.04 Відкриття науково-практичного семінару
- 30.03 Програма науково-практичного семінару приватного ос.
- 15.03 Науково-практичний семінар Особливості проведення сарт.
- 10.03 Щодо модуля електронного застосування вартості у сферах
- 04.03 Щодо проведення будівельної експертизи для цілей приват.

ПЕРСПЕКТИВА



КУРС ВАЛЮТ

КУРС ВАЛЮТ В УКРАЇНІ



Згідно офіційного повідомлення, індекси зміни вартості будівельних робіт розраховуються на підставі усередненої структури їх вартості та даних щодо зміни цін виробників промислової продукції за видами економічної діяльності, які відбулись упродовж розрахункового періоду.

З огляду на позитивну зміну вартісних складових будівництва, станом на 01 січня 2020 року індекси зміни вартості будівельних робіт визначені на рівні, встановленому на 01 жовтня 2018 року (Лист Мінрегіону від 17.10.2018 за 7/15 з/17006-18 «Про індекси зміни вартості, станом на 01 жовтня 2018 року»).

Таким чином, згідно оприлюдненої інформації, за період з 01.01.1991 по 01.01.2019, зокрема:

- індекси зміни вартості будівельних робіт становить – 51,46 (без урахування ПДВ);



ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ м. КИЄВА

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

E-mail: guky@gukv.gov.ua Код ЄДРПОУ 19020407

05.06.2020 № 062/09/11-3773

на № 050/30-720 від 04.06.2020

КП «Київське інвестиційне
агентство»

У відповідь на лист КП «Київське інвестиційне агентство» щодо надання інформації про об'єкти нерухомості, що розташовані на вул. Лук'янівській, 29 та вул. Лук'янівській, 29-А, Департамент комунальної власності м. Києва надає інформацію з Єдиної інформаційної системи Департаменту щодо будівлі, розташованої за адресою: м. Київ, вул. Лук'янівська, 29-А.

Інформація щодо об'єкта нерухомості, розташованого на вул. Лук'янівській, 29, у згадані системі відсутня.

Додаток: на 1 арк. у 1 прим.

Заступник директора

Юрій ПЛОТНІКОВ

Максим РОМАНЕНКО
ЄДР 61 70
сп. 11
вх. 062/7382



Додаток до листа
 від *Р.В. Мухом*
 №062/09/11- *3443*

КАРТКА НА ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА АДРЕСОЮ:
ЛУК'ЯНІВСЬКА 29 А

I. Загальна характеристика:

Район:	ШЕВЧЕНКІВСЬКИЙ	Загальна площа будинку, кв.м	528,8
Вид об'єкту:	Будівлі (приміщення) нежитлові	в т.ч. нежитлих приміщень, кв.м	528,8
Тип об'єкту:	ОКРЕМО СТОЯЧИЙ	- з них площа територіальної громади м. Києва, кв.м	528,8
Кількість поверхів:	2	в т.ч. житлового фонду, кв.м	0
Технічний стан:	АВАРІЙНИЙ	Площа інших власників, кв.м	0
Рік будівництва:	1955	державної форми власності, кв.м	0
Пам'ятка історії:	III	інших форм власності, кв.м	0
		Площа тер. громади м.Києва, що надається в оренду, кв.м	
		Площа, що не може бути надана в оренду, кв.м	

II. Перелік балансоотримачів:

Назва організацій- балансоотримача, вид права	Форма власності об'єкта	Рішення, розпорядження, інші документи (№, дата)	Загальна площа на балансі, кв.м	Вільні приміщення	Цільове призначення
1	2	3	4	5	6
УПРАВЛІННЯ ОСВІТИ ШЕВЧЕНКІВСЬКОЇ РАЙОННОЇ В М. КИЄВІ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ	КОМУНАЛЬНА (СОФЕРА УПРАВЛІННЯ РДА)		528,8		ДИТЯЧИЙ САДОК

РОБОЧІ МАТЕРІАЛИ
дані міського земельного кадастру від 10.06.2020



Масштаб 1:2000

РЕЄСТР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Код зем. ділянки	Користувач	Адреса зем. ділянки	Площа, кв. м.	Вид права	Дата закінч. права
91:119:0008	Фізична особа	пров. Лук'янівський, 1	1000,36	Власність	
91:119:0009	Фізична особа	вул. Лук'янівська, 31	1000,28	Власність	
91:119:0019	Фізична особа	вул. Лук'янівська, 25	1000,38	Власність	
91:119:0023	Фізична особа	вул. Лук'янівська, 27	702,04	Власність	
91:119:0082	Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації	вул. Лук'янівська, 29а	2749,28	Без права	
91:119:0100	Землі не надані у власність чи користування	вул. Лук'янівська-вул. Глибочицька	30986,48		
91:119:0104	Фізична особа	пров. Лук'янівський, 1а	531,23	Власність	



УКРАЇНА

ШЕВЧЕНКІВСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

УПРАВЛІННЯ ОСВІТИ

вул. Зоологічна, 6-А, м. Київ, 04119, тел. (044) 489-02-50, тел./ факс 489-02-50
E-mail: priyom@shevruo.gov.ua, shevruo.gov.ua, код ЄДРПОУ 37470086

30.07.2020 № 33/07-1820
на № _____ від _____

В.о.генерального директора
комунального підприємства «Київське
інвестиційне агентство» виконавчого
органу Київської міської ради (Київської
міської державної адміністрації)
Ю. ТУР

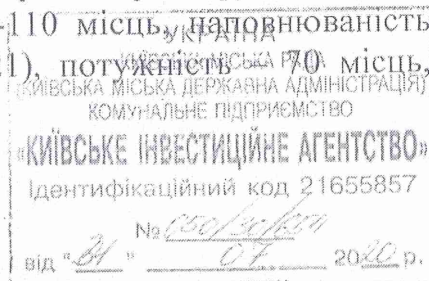
Шановна Юліє Леонідівно!

Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації розглянуто Ваш лист від 28.07.2020 № 050/30-922 щодо можливості реалізації інвестиційного проєкту «Будівництво дитячого дошкільного закладу на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі».

За результатами розгляду повідомляємо, що нежитловий будинок за адресою вул. Лук'янівська, 29-А відповідно до розпорядження Шевченківської районної в мсті Києві державної адміністрації від 19.03.2013 № 136 «Про закріплення за управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації нежитлового будинку № 29-а на вул. Лук'янівській» закріплено на праві оперативного управління за управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації.

Будівля за зазначеною адресою до 2008 року використовувалась, як спальний корпус спеціальної школи – інтернату I-II ступенів № 8 Шевченківського району (вул. Олегівська, 42). На сьогодні зазначений корпус знаходиться в аварійному стані та не придатний для використання за призначенням.

Крім того інформуємо, що у межах мікрорайону «Татарка» функціонують ЗДО № 28 (вул. Лук'янівська, 13), потужність - 110 місць, наповнюваність закладу - 103% та ЗДО № 35 (вул. Кудрявська, 21), потужність - 70 місць, наповнюваність закладу - 123%.

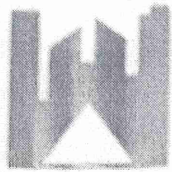


Разом з тим, на прилеглий території, яка не входить у визначені межі мікрорайону «Татарка», але частково потрапляє в радіус доступності житлової забудови, функціонують заклади дошкільної освіти Подільського району ЗДО № 120 (вул. Костянтинівська, 13-А), потужність – 165 місць, наповнюваність закладу 110% та ЗДО № 162 (вул. Оболонська, 5), потужність – 75 місць, наповнюваність -131 %, які надають освітні послуги мешканцям Шевченківського району.

Враховуючи вищевикладене, управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації не заперечує проти проведення інвестиційного конкурсу та будівництва закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А за кошти інвестора та погоджуємося виконувати функції замовника для реалізації зазначеного інвестиційного проекту. Разом з тим, під час реалізації інвестиційного проекту «Будівництво дитячого дошкільного закладу на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі», просимо Вас врахувати вимоги п. 4 ст. 80 Закону України «Про освіту».

Начальник

Євгенія ЯРОВА



ФОП Циганок І.О.

41100, м. Шостка вул. Галицький повстанецький б-ва 7
 тел. +38(098)538 40 48. +38(095)831 13 50
 E-mail: bti.komfort@gmail.com

Область	Київська	інвентаризаційна	607-К
Місто	Київ	Регістровий №	
Район	Шевченківський		

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на громадський (виробничий) будинок (приміщення)

Будівля дошкільного закладу



вулиця	Лук'янівська	будинок №	29-А		
--------	--------------	-----------	------	--	--

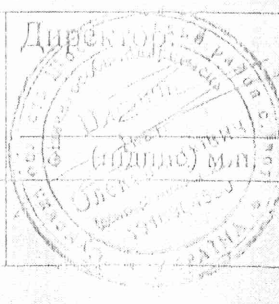
Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, або найменування юридичної особи)	Місце проживання, серія і номер паспорта фізичної особи або місцезнаходження, Код за ЄДРПОУ юридичної особи
Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації	04119, Україна, Київська область, м. Київ, вул. Зоологічна, 6-а Код ЄДРПОУ: 37470086

Технічний паспорт виготовлено станом на «09» жовтня 2017 року.



Лобач Г.В.

Кваліфікаційний сертифікат



Циганок І.О.

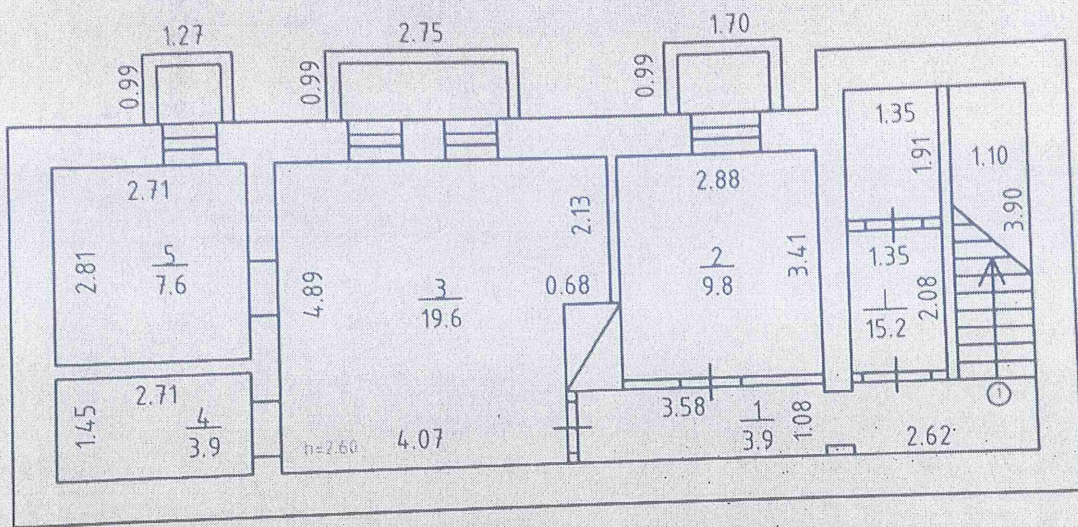
ПЛАН
поверхів громадського (виробничого) будинку (приміщення)
(Будівля дошкільного закладу)

м. Київ, вул. Лук'янівська, буд. 29-А

Літ А-1

М 1:100

Поверх "Підвал"



* Україна *
 * Міністерство регіонального розвитку, будівництва та інфраструктури *
 * Державна архітектурно-будівельна інспекція *
 * Київська обласна архітектурно-будівельна інспекція *
 * Київська міська архітектурно-будівельна інспекція *
 * Київська районна архітектурно-будівельна інспекція *
 * Шевченківський район *
 * Дирекція *
 * № 4025 *
 * Перегляд *
 * Підпис *
 * 9 жовтня 2017 року *

інвентаризація нерухомого майна	Циганок І.О.
№ 4025	Лобач О.О.
Перегляд	Лобач Г.В.

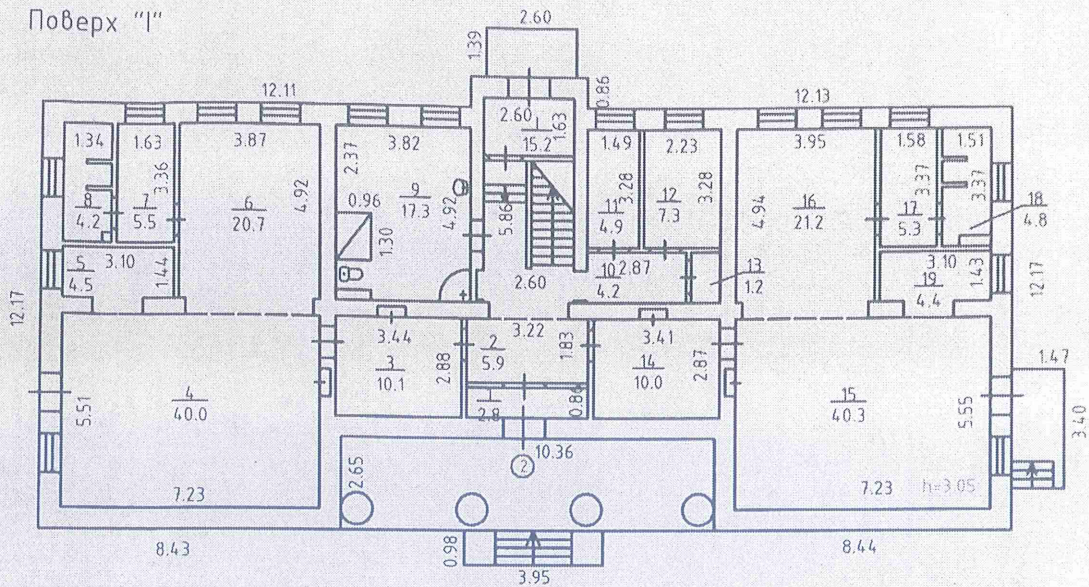
ПЛАН
поверхів громадського (виробничого) будинку (приміщення)
(Буділя дошкільного закладу)

м. Київ, вул. Лук'янівська, буд. 29-А

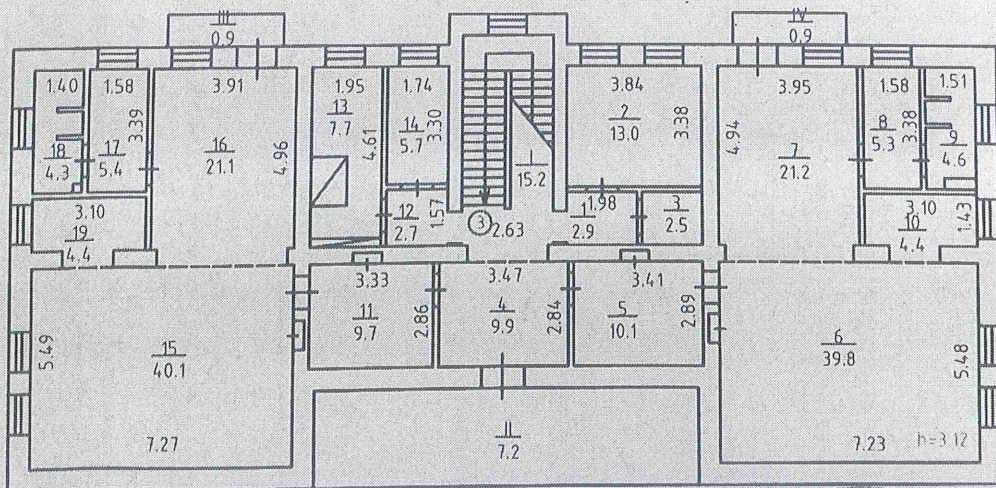
Літ А-1

М 1:200

Поверх "I"



Поверх "II"



Циганок І.О.
Лобач О.О.
Лобач Г.В.
9 жовтня 2017 року

Характеристика будинку, допоміжних будівель та споруд

Літера, номер	Назва об'єкта	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів						Інженерне обладнання						Висота	Площа основи(збудови)(кв.м)	Об'єм (куб.м.)	Вартість заміщення(грн.)	% зносу	Інвентаризаційна вартість(грн.)
			фундамент	стіни	покрівля	переkritтя	підлога	сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	Вид опалення							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
A-1	Основне	1955	цегла	цегла	шифер	Дерев.	Паркет,плитка	+	+	+	+	-	-	6,75	310,3	2094,5	Вартість не визначалась			
	ПД		цегла	цегла										2,85	(88,5)	252,2				
	Ганки		цегла	цегла											26,4					
	Прямки		цегла	цегла											5,7					
ВСЬОГО															342,4	2346,7				

А-1	II	3	19	Погобне	4,4	4,4		4,4				
			I	Сходи	15,2							
			II	Лоджия	7,2							
			III	Балкон	0,9							
			IV	Балкон	0,9							
			Всього по групі приміщень 3:		239,0	214,8	135,2	79,6				
			Всього по II поверху:		239,0	214,8	135,2	79,6				
			Всього по I-II поверхам:		468,8	429,4	269,6	159,8				
			Всього по літері "А-1":		528,8	474,2	269,6	204,6				

"09" жовтня 2017 р.



Лобач О.О. /підпис, прізвище/

Лобач Г.В. /підпис, прізвище/

ЕКСПЛІКАЦІЯ
приміщень до плану поверхів громадського (виробничого) будинку по вул. Лук'янівська, 29-А в м. Києві

Літера за планом	Поверхи	Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрахована за формулами розрахунку площ (кв.м)	Площа приміщень(кв. м)			Площа літніх приміщень (кв. м)	Площа приміщень загального користування (кв. м)	Самочинно збудована,пер еобладнана площа приміщень (кв.м))	Примітки
						Корисна (сума гр. 8 та 9)	Основна	допоміжна				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А-1	Підвал	1	1	Коридор	3,9	3,9		3,9				
			2	Підсобне	9,8	9,8		9,8				
			3	Підсобне	19,6	19,6		19,6				
			4	Підсобне	3,9	3,9		3,9				
			5	Підсобне	7,6	7,6		7,6				
			1	Сходи	15,2							
			Всього по групі приміщень 1:					60,0	44,8		44,8	
Всього по ПД:					60,0	44,8		44,8				
І	2	1	1	Тамбур	2,8	2,8		2,8				
			2	Коридор	5,9	5,9		5,9				
			3	Підсобне	10,1	10,1		10,1				
			4	Основне	40,0	40,0	40,0					
			5	Підсобне	4,5	4,5		4,5				
			6	Основне	20,7	20,7	20,7					
			7	Підсобне	5,5	5,5		5,5				
			8	Підсобне	4,2	4,2		4,2				
			9	Вбиральня	17,3	17,3		17,3				
			10	Коридор	4,2	4,2		4,2				
			11	Основне	4,9	4,9	4,9					
			12	Основне	7,3	7,3	7,3					

A-1	I	2	13	Комора	1,2	1,2		1,2				
			14	Підсобне	10,0	10,0		10,0				
			15	Основне	40,3	40,3	40,3					
			16	Основне	21,2	21,2	21,2					
			17	Підсобне	5,3	5,3		5,3				
			18	Підсобне	4,8	4,8		4,8				
			19	Підсобне	4,4	4,4		4,4				
			1	Сходи	15,2							
				Всього по групі приміщень 2:	229,8	214,6	134,4	80,2				
				Всього по I поверху:	229,8	214,6	134,4	80,2				
	II	3	1	Коридор	2,9	2,9		2,9				
			2	Основне	13,0	13,0	13,0					
			3	Комора	2,5	2,5		2,5				
			4	Коридор	9,9	9,9		9,9				
			5	Підсобне	10,1	10,1		10,1				
			6	Основне	39,8	39,8	39,8					
			7	Основне	21,2	21,2	21,2					
			8	Підсобне	5,3	5,3		5,3				
			9	Підсобне	4,6	4,6		4,6				
			10	Підсобне	4,4	4,4		4,4				
			11	Підсобне	9,7	9,7		9,7				
			12	Коридор	2,7	2,7		2,7				
			13	Підсобне	7,7	7,7		7,7				
			14	Підсобне	5,7	5,7		5,7				
			15	Основне	40,1	40,1	40,1					
			16	Основне	21,1	21,1	21,1					
			17	Підсобне	5,4	5,4		5,4				
			18	Підсобне	4,3	4,3		4,3				



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGVA)
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)

Nataliia Kovtiukh REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-UA/UABVS/2021/17
Issued on: 03/04/2021
Valid until: 31/01/2023

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.rev.gov.ua

Karysztof Grankik
Chairman of the Board of Directors
TEGVA

Serhii Frolin
President
UABVS

Ukrainian Association of Bank Valuation Specialists (UABVS), 90 Maria Amalivska St., 01133 Kyiv 01100, Ukraine

rev

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

кваліфікаційне свідоцтво оцінювача

№Ф № 4477

№ 17/2021-р

Засвідчує про те, що

Ковтюх Наталія Павлівна

(прізвище, ім'я та по батькові)

успішно склала кваліфікаційний іспит (зміщено в офіційній газеті від 23 грудня 2020р., протокол №28) та
підтверкує її достатній фаховий рівень відповідно до програмної бази підготовки за напрямом
оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній формі" та спеціалізацією в межах напрямку "Оцінка нерухомих
речей (нерухомого майна, нерухомості) у 1-й екстерній групі оцінки земельних ділянок".

Голова
Фонду державного майна України
В.П. Селеменов



Директор
Київського коледжу нерухомості
В.В. Дубко



КЕ-17/2021-р

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

КИЇВСЬКИЙ КОЛЕДЖ НЕРУХОМОСТІ

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ
КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

№Ф № 2311-ПК

№ 24-р лютого 2020 року

Надане

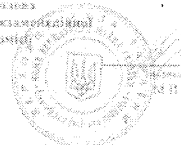
КОВТЮХ НАТАЛІ ПAVЛІВНІ

(прізвище, ім'я та по батькові)

про те, що іст (ств) підвищено кваліфікаційно оцінювача за напрямом оцінки майна "Оцінка об'єктів у матеріальній
формі" та спеціалізацією в межах напрямку 1.1 "Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості) у формі
чолої, земельних ділянок та нерухомих об'єктів на землі", 1.2 "Оцінка майна і об'єктів майна", 1.3 "Оцінка транспортних
засобів", 1.4 "Оцінка рухомих речей, зокрема, майна власності на майно, об'єктами воєнних
збройових засобів, авіаційних засобів, озброєння, засобів та зас. авіаційних культурних пам'яток".

Це посвідчення є необхідною частиною кваліфікаційного свідоцтва оцінювача та ідентифіковане за допомогою
вертикального коду QR-коду.

Голова
Експертної комісії
конід

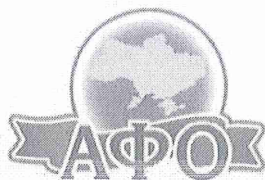


А.О. Селеменов

Директор ДД
"Київський
коледж нерухомості"
Ігорь "Кіттер" І



О.О. Гречко



РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про визначення ринкової вартості об'єкту
нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) за адресою:
м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А загальною площею 528,80 кв.м.
*Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості
нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.*
станом на 01 березня 2021 року

<p>Рецензент (дата та № кваліфікаційного свідоцтва, термін практичної діяльності з оцінки майна):</p>	<p>Член Експертної Ради ВАФО, оцінювач: <u>Ковтюх Наталія Павлівна</u>, член ВАФО, має статус «Визнаний Оцінювач Всесвітньої Асоціації Оціночних Організацій» (World 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; Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 19.12.2020 ЦМК №16, видане Фондом державного майна України спільно з ТОВ «НАВЧАЛЬНО-КОНСАЛТИНГОВИЙ ЦЕНТР «ЕКСПЕРТ-Л»; 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 14 років.</p>
<p>Об'єкт рецензування (вказується повна назва об'єкта рецензування):</p>	<p>Для рецензування рецензенту було надано про визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) за адресою: м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А загальною площею 528,80 кв.м. <i>Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.</i> станом на 01 березня 2021 року (далі по тексту «Звіт»).</p>
<p>Мета рецензування:</p>	<p>Надання висновку стосовно відповідності Звіту вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, достовірності, об'єктивності, професійності оцінки.</p>
<p>Підстава для рецензування:</p>	<p>Лист Приватного підприємства «АЖІО.» до громадської організації «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ» від 26.03.2021 року за вих. № 01-КИА/21. Ст. 13 та 28 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 за № 2658-III. Ст. 62-67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і</p>

	майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 за № 1440.
Підстава для проведення оцінки (вказується замовник, а також дата та № договору):	Звіт виконаний на підставі Договору №4 від 01.03.2021р., укладеного між Комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» та ПП «Ажіо.».
Виконавець Звіту:	Суб'єкт оціночної діяльності – Приватне підприємство «АЖІО.». Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 858/20, виданий Фондом державного майна України від 24.09.2020 року. Висновок Звіту підписав оцінювач: <u>Клименко Вікторія Олександрівна</u> – кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 04.07.2020 МФ № 58-1, видане Фондом державного майна України спільно з ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТІ».
Строк проведення рецензування:	26 – 31 березня 2021 року.
Дата підписання рецензії:	31 березня 2021 року.

ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ РЕЦЕНЗУВАННЯ ВСТАНОВЛЕНО ТАКЕ:

Об'єкт оцінки:	Об'єкт нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м.
Адреса об'єкту оцінки:	м. Київ, вул. Лук'янівська №29-А.
Характеристика об'єкту оцінки:	Вказаний об'єкт розташований на огороженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 2749,28 кв.м. (кадастровий номер 8000000000:91:119:0082), що обліковується за управлінням освіти Шевченківської районної у м. Києві державної адміністрації. Загальна площа приміщень об'єкту оцінки становить 528,80 кв.м. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт оцінки, розташована в спальному районі міста Києва. В цілому, стан конструктивних елементів, інженерних мереж та внутрішнього облаштування будівель за шкалою укрупнених показників можна охарактеризувати як ветхий. На дату оцінки, інженерно-технічні пристрої відсутні. За аналізом найбільш ефективного використання знесення існуючих будівель та будівництво нового комплексу аналогічного функціонального призначення (дитячий навчальний заклад).
Мета оцінки:	Дана оцінка виконана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Дата оцінки	01 березня 2021 року.
Вид вартості	Ринкова вартість.
Застосовані методичні підходи	Витратний.
Результати обчислень величини вартості в рамках методичних підходів:	Вартість об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м. (03035, м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А) становить: 1 172 200,00 (Один мільйон сто сімдесят дві тисячі двісті гривень 00 копійок).

ВИСНОВОК

<p>Посилання у Звіті на використані законодавчі та нормативні документи:</p>	<p>Під час виконання оцінки Оцінювачем були використані наступні нормативно-правові документи, які регламентують питання оцінки вартості майна і прав власності, зокрема оцінку технічного стану об'єкту оцінки: Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні»; Національний стандарт №1 «Загальні принципи оцінки майна та майнових прав», затверджений Постановою КМУ від 10.09.2003 №1440; Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений Постановою КМУ від 28.10.2004 N 1442; «Методика оцінки майна», затверджена Постановою КМУ від 10.12.2003 № 1891; Періодичні друковані видання «От и до», «Авізо», Інтернет сторінки, інформація ріелторських компаній міста.</p>
<p>Висновок про зібрану виконавцем Звіту про оцінку майна вихідних даних та інформацію (її повноту, достатність та розкриття у Звіті):</p>	<p>Зібрані виконавцем Звіту вихідні дані, візуальний огляд, фотофіксація та необхідна інформація стали достатніми для проведення відповідних обрахунків та визначення величини вартості. В розпорядження Оцінювача були надані ксерокопії наступних документів: технічного паспорту на громадський будинок – будівля дошкільного навчального закладу виготовленого станом на 09.10.2017р.; Розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 16 від 11.01.2021р.; Розпорядження Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації №136 від 19.03.2013р.; копія листа Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації № 33/07-1829 від 30.07.2020р.; Копія листа Департаменту комунальної вартості м. Києва Виконавчий орган Київської міської ради(Київська міська державна адміністрація) № 062/09/11-3773 від 05.06.2020; Копія робочих матеріалів даних міського земельного кадастру від 10.06.2020.</p>
<p>Висновок про відповідність і правильність застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур:</p>	<p>Звіт, що рецензується, за формою подання матеріалів, обґрунтованістю вихідних даних та застосуванням в процесі оцінки технічних прийомів та методичних підходів відповідає вимогам нормативних актів з оцінки майна, зокрема: Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та Національним Стандартам № 1 та № 2. Відповідно до мети оцінки у Звіті визначалась ринкова вартість для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.</p>
<p>Зауваження рецензента:</p>	<p>Зауваження:</p> <ol style="list-style-type: none"> На стор. 5 Звіту вказано, що термін дії Звіту про оцінку «Оцінювачем визначений термін дії висновку Суб'єкта оціночної діяльності про вартість майна і звіту про оцінку – 9 місяців від дати оцінки, що відповідає вимогам Методики оцінки майна в редакції зі змінами постанови КМУ від 10.12.2003 №1891» В дійсності, відповідно до вказаної Методики – 18 місяців. При визначенні ступеня зносу об'єкта оцінки (стор. 15, 16 Звіту не вказано джерело УПВВБ) звідки взято питому вагу конструктивних елементів у вартості. Посилання на збірник УПВВБ є на стор. 22 Звіту. Оцінювач незважаючи на зроблений висновок щодо найкращого та найбільш ефективного використання, де стверджується, що таким використанням є ліквідація майна, визначають залишкову вартість відтворення (заміщення) об'єкта оцінки.
<p>Загальний висновок про достовірність оцінки майна:</p>	<p>Відповідно до п. 67 Національного Стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» про визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) за адресою: м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А загальною площею 528,80 кв.м.</p>

Визначення ринкової вартості для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу, станом на 01 березня 2021 року, що рецензується, класифікується за такою ознакою: «Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки».

Рецензент –

член Експертної Ради ВАФО, оцінювач:

Оцінювач

Підпис рецензента посвідчую,

Президент ГО «ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ ФАХІВЦІВ ОЦІНКИ» С.И. Максимов

31 березня 2021 року

Дата підписання рецензії



ВИСНОВОК СУБ'ЄКТА ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Замовник оцінки	Комунальне підприємство виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) "Київське інвестиційне агентство".
Виконавець	ПП "Ажіо" Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 858/20 від 24 вересня 2020 року, виданий ФДМ України. м. Черкаси, вул. Хрещатик, 214, тел. (0472) 54-02-93, (067) 217-20-51.
Об'єкт оцінки	Об'єкт нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м.
Адреса об'єкту оцінки	м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А.
Характеристика об'єкту оцінки	Вказаний об'єкт розташований на огороженій території, в межах земельної ділянки загальною площею 2749,28 кв.м. (кадастровий номер 8000000000:91:119:0082), що обліковується за управлінням освіти Шевченківської районної у м. Києві державної адміністрації. Загальна площа приміщень об'єкту оцінки становить 528,80 кв. м. Земельна ділянка, на якій розташований об'єкт оцінки, розташована в спальному районі міста Києва. В цілому, стан конструктивних елементів, інженерних мереж та внутрішнього облаштування будівель за шкалою укрупнених показників можна охарактеризувати як ветхий. На дату оцінки, інженерно-технічні пристрої відсутні. За аналізом найбільш ефективного використання знесення існуючих будівель та будівництво нового комплексу аналогічного функціонального призначення (дитячий навчальний заклад).
Мета оцінки	Дана оцінка виконана для визначення розміру відшкодування вартості нерухомого майна переможцем інвестиційного конкурсу.
Дата оцінки	01 березня 2021 року.
Вид вартості	Ринкова
Застосовані методичні підходи	Витратний.
Використані стандарти і методики оцінки	В даній роботі Суб'єктом оціночної діяльності використані стандарти, правила використання і проведення оцінки Міжнародного комітету по Стандартам оцінки майна, Національний стандарт №1 „Загальні принципи оцінки майна та майнових прав”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440, Національний стандарт №2 „Оцінка нерухомого майна”, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442.
Термін дії оцінки	Результат оцінки дійсний протягом 9 місяців з дати оцінки.

Вартість об'єкту оцінки без врахування ПДВ становить:

Вартість об'єкту нерухомості - Нежитлова будівля (будівля дошкільного закладу) загальною площею 528,80 кв.м. (03035, м. Київ, вул. Лук'янівська, №29-А) становить:
1 172 200,00 (Один мільйон сто сімдесят дві тисячі двісті гривень 00 копійок) без урахування ПДВ

Вартість права користування земельною ділянкою під об'єктом оцінки становить:
8 625 105,83 (вісім мільйонів шістсот двадцять п'ять тисяч сто п'ять гривень 83 копійки) без урахування ПДВ,
в тому числі вартість права користування земельною ділянкою під забудованою об'єктом оцінки частиною становить 1 074 185,33 гривень без урахування ПДВ.

Оцінювач

Кваліфікаційне свідоцтво МФ № 58-1 ФДМ України та ТОВ «ФОРМУЛА ВАРТОСТЬ»

Клименко В.О.

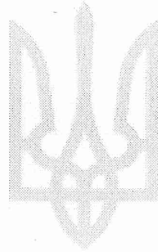
Приватне підприємство «Ажіо»

сертифікат №858/20 від 24 вересня 2020 року Фонду державного майна України

Директор

Кононенко Т.Б.





КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

II сесія IX скликання

РІШЕННЯ

від 23 лютого 2021 року N 82/123

Про надання управлінню освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування будівель і споруд закладу освіти на вул. Лук'янівській, 29-а у Шевченківському районі міста Києва

Відповідно до статей 9, 79-1, 83, 92, 116, 120, 123, 186 Земельного кодексу України, статті 35 Закону України "Про землеустрій", Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності", пункту 34 частини першої статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", рішення Київської міської ради від 10 вересня 2015 року N 958/1822 "Про інвентаризацію земель міста Києва", враховуючи те, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі (витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 21 липня 2020 року N НВ-0005295892020), розглянувши технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель та заяву управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 15 липня 2020 року N 72007-005024152-031-03, Київська міська рада **вирішила**:

1. Надати Управлінню освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації, за умови виконання пункту 2 цього рішення, у постійне користування земельну ділянку площею 0,2749 га (кадастровий номер 8000000000:91:119:0082) для експлуатації та обслуговування будівель і споруд закладу освіти (спеціальна школа-інтернат I - II ступенів N 8 Шевченківського району м. Києва) (код КВЦПЗ - 03.02 для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти) на вул. Лук'янівській, 29-а у Шевченківському районі міста Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку із закріпленням майна на праві оперативного управління відповідно до розпорядження Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 19 березня 2013 року N 136 "Про закріплення за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації нежитлового будинку N 29-а на вул. Лук'янівській" (категорія земель - землі житлової та громадської забудови, заява ДЦ від 15 липня 2020 року N 72007-005024152-031-03, справа N 425412945).

2. Управлінню освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації:

- 2.1. Виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог статті 96 Земельного кодексу України.
- 2.2. Вжити заходів щодо державної реєстрації права постійного користування земельною ділянкою у порядку, встановленому Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".
- 2.3. Питання майнових відносин вирішувати в установленому порядку.
- 2.4. Забезпечити вільний доступ для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.
- 2.5. Виконати вимоги, викладені в листах Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 20 липня 2017 року N 6007/0/12-4/19-17, Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 28 липня 2017 року N 060-5707, Головного управління Держгеокадастру у м. Києві від 18 липня 2017 року N 19-26-0.31-1108/35-17, Міністерства культури України від 07 листопада 2018 року N 1058/10-2/61-18.

2.6. Під час використання земельної ділянки дотримуватися обмежень у її використанні, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі.

2.7. Питання сплати відновної вартості зелених насаджень або укладення охоронного договору на зелені насадження вирішувати відповідно до рішення Київської міської ради від 27 жовтня 2011 року N 384/6600 "Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва" (із змінами і доповненнями).

2.8. У разі необхідності проведення реконструкції чи нового будівництва питання оформлення дозвільної та проєктно-кошторисної документації вирішувати в порядку, визначеному законодавством України.

2.9. Земельну ділянку в межах червоних ліній використовувати з обмеженнями відповідно до вимог містобудівного законодавства.

3. Попередити землекористувача, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням тягне за собою припинення права користування нею відповідно до вимог статей 141, 143 Земельного кодексу України.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань архітектури, містобудування та земельних відносин.

Київський міський голова

Віталій КЛИЧКО

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2021

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021





ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

11.01.2021

№ 16

Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі»

Відповідно до Положення про порядок проведення інвестиційних конкурсів для будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 24 травня 2007 року № 528/1189, та рішення постійно діючої конкурсної комісії по залученню інвесторів до фінансування будівництва, реконструкції, реставрації тощо об'єктів житлового та нежитлового призначення, незавершеного будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва, утвореної розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 22 жовтня 2007 року № 1403 (протокол від 04 вересня 2020 року № 133/2020), з метою підвищення ефективності залучення інвесторів:

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

2. Визначити Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації замовником реалізації проекту за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

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

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

4.1. Спільно з Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації забезпечити проведення в установленому законодавством України порядку технічної інвентаризації об'єкта на вул. Лук'янівській, 29-А, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплений на праві оперативного управління за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації.

4.2. Спільно з Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації в порядку, встановленому законодавством України, забезпечити проведення незалежної оцінки об'єкта на вул. Лук'янівській, 29-А, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплений на праві оперативного управління за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації, та рецензування звіту про таку оцінку.

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

5. Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на основі наданих комунальним підприємством виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» документів (матеріалів) забезпечити підготовку проєкту рішення про надання згоди на знесення об'єкта на вул. Лук'янівській, 29-А, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплений на праві оперативного управління за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації, та винесення його на розгляд Київській міській раді в установленому порядку.

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

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

6.2. Погодити в установленому порядку орієнтовні техніко-економічні показники, можливі передпроектні пропозиції та/або отримати висновки за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження, з Департаментом освіти і науки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаментом земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), 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), Шевченківською районною в місті Києві державною адміністрацією, Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації.

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

7. Департаменту освіти і науки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної 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), Шевченківській районній в місті Києві державній адміністрації, Управлінню освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації за запитами комунального підприємства виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) «Київське інвестиційне агентство» надавати в установленому порядку необхідні висновки, погодження та матеріали для підготовки техніко-економічних показників за об'єктом, зазначеним у переліку об'єктів, які потребують залучення інвестицій, затвердженому пунктом 1 цього розпорядження.

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

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

Голова



Віталій КЛИЧКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

Розпорядження виконавчого органу
Київської міської ради (Київської
міської державної адміністрації)
від 11 січня 2021 року № 16

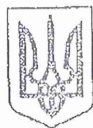
Перелік об'єктів, які потребують залучення інвестицій

Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у
Шевченківському районі

Директор Департаменту
економіки та інвестицій



Наталія МЕЛЬНИК



УКРАЇНА
ШЕВЧЕНКІВСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

19.03.2013 № 136

Про закріплення за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації нежитлового будинку № 29-а на вул. Лук'янівській

Відповідно до статей 6, 41 Закону України «Про місцеві державні адміністрації», рішення Київської міської ради від 28 жовтня 2010 року № 183/4995 «Про окремі питання організації управління районами в м. Києві», 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», враховуючи постанову Вищого адміністративного суду України від 20 листопада 2012 року К/9991/3151/12, подання прокуратури Шевченківського району м. Києва від 25 лютого 2013 року № 2962 вих-13 та звернення Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 19 лютого 2013 року № 428/35-7:

1. Внести зміни до розпорядження Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 09 лютого 2011 року № 80 «Про закріплення майна за комунальним підприємством «Керуюча дирекція», а саме: виключити позицію 100 з розділу 1.1.6 «Нежитловий фонд» додатка «Перелік майна, яке передано до сфери управління Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації та закріпленого за комунальним підприємством «Керуюча дирекція».

2. Закріпити на праві оперативного управління за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації нежитловий будинок № 29-а на вул. Лук'янівській, загальною площею 529,70 кв.м.

3. Управлінню освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації (Ярова С.В.) спільно з комунальним підприємством «Керуюча дирекція Шевченківського району» (Григоренко В.В.) в установленому порядку здійснити приймання-передачу будинку, зазначеного в пункті 2 цього розпорядження.

4. Управлінню освіти Шевченківської районної в місті Києві державної

адміністрації (Ярова С.В.) здійснювати контроль за використанням майна, зазначеного в пункті 2 цього розпорядження.

5. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на заступника голови Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації Багана А.О.

Голова



С.Зімін

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

Номер інформаційної довідки: 362404099
Дата, час формування: 18.01.2024 16:37:53
Підстава формування інформаційної довідки: пошук через веб-сайт: Кондратенко Людмила Вікторівна

Параметри запиту

Пошук в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про: права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження
Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1763512780000

**ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ**

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1763512780000
Тип об'єкта: Нежитлова будівля літ. "А-1", об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 528.8
Адреса: м.Київ, вулиця Лук'янівська, будинок 29-А

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 30255742

Тип речового права: право власності
Дата, час державної реєстрації: 06.02.2019 10:25:02
Державний реєстратор: Кузора Анна Віталіївна, Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ
Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 45487465 від 12.02.2019 15:41:37, Кузора Анна Віталіївна, Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ
Документи, подані для державної реєстрації: Рішення «Про питання комунальної власності територіальної громади міста Києва», серія та номер: 284/5096, виданий 02.12.2010, видавник: Київська міська рада; Лист, серія та номер: 30-12/9613, виданий 03.10.2018, видавник: Регіональне відділення Фонду державного майна України по місту Києву; Інформаційна довідка, серія та номер: 16/05-1, виданий 16.05.2018, видавник: ФОП Циганок І.О.
Розмір частки: 1/1
Власники: Територіальна громада, ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА МІСТА



Актуальна інформація про державну реєстрацію іншого речового права

Номер запису про інше речове право: 30258749

Дата, час державної реєстрації:	06.02.2019 10:51:37
Державний реєстратор:	Кузора Анна Віталіївна, Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ
Документи, подані для державної реєстрації:	Розпорядження , серія та номер: 136, виданий 19.03.2013, видавник: Шевченківська районна в місті Києві державна адміністрація
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 45490555 від 12.02.2019 17:05:07, Кузора Анна Віталіївна, Департамент комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ
Вид іншого речового права:	право оперативного управління
Відомості про суб'єкта іншого речового права:	Власник: ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА МІСТА КИЄВА В ОСОБІ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ , код ЄДРПОУ: 22883141, країна реєстрації: Україна Особа, яка наділяється правом: Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації, код ЄДРПОУ: 37470086, країна реєстрації: Україна
Опис об'єкта іншого речового права:	Нежитлова будівля літ. "А-1"

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

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

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

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

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

**ВІДОМОСТІ
З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ІПОТЕК**

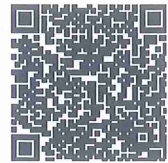
За вказаними параметрами запиту у Державному реєстрі іпотек відомості відсутні



Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру

Інформація Державного земельного кадастру
про право власності та речові права на земельну ділянку

Замовник: Кондратенко Людмила Вікторівна
Час та дата запиту: 12:26 12-01-2022



Відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:91:119:0082
Цільове призначення	03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Вид використання	для експлуатації та обслуговування будівель і споруд закладу освіти
Форма власності	комунальна
Площа земельної ділянки	0.2749
Місце розташування	м.Київ, Шевченківський район, вулиця Лук'янівська, 29 А
Відомості про нормативно грошову оцінку ділянки	
Значення, гривень	Інформація відсутня
Дата оцінки ділянки	Інформація відсутня
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (ВІДПОВІДАЛЬНА ОСОБА)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Кошовий Юрій Іванович
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
Місце роботи інженера-землевпорядника	Товариство з обмеженою відповідальністю "Деметра плюс"
Відомості про сертифікованого інженера - землевпорядника (БЕЗПОСЕРЕДНІЙ ВИКОНАВЕЦЬ)	
ПІБ інженера – землевпорядника	Кошовий Юрій Іванович
Номер сертифіката та дата видачі	Інформація відсутня
Місце роботи інженера-землевпорядника	Товариство з обмеженою відповідальністю "Деметра плюс"
Відомості про суб'єктів права власності на земельну ділянку	
<small>* інформація про власника (землекористувачів) є довідковою, актуальна інформація міститься у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно</small>	

Найменування юридичної особи	Територіальна громада міста Києва в особі Київської міської ради
Код ЄДРПОУ юридичної особи	22883141
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	03.11.2017
Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	23199478
Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
Відомості про суб'єкта речового права на земельну ділянку	
Вид речового права	право постійного користування земельною ділянкою
Найменування юридичної особи	УПРАВЛІННЯ ОСВІТИ ШЕВЧЕНКІВСЬКОЇ РАЙОННОЇ В МІСТІ КИЄВІ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ
Код ЄДРПОУ юридичної особи	37470086
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	14.12.2021
Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	45776101
Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
Відомості про суб'єкта речового права на земельну ділянку	
Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Номер запису про право (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Орган, що здійснив державну реєстрацію права (в державному реєстрі прав)	Інформація відсутня
Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження	Зона особливого режиму забудови
Дата державної реєстрація обмеження	Інформація відсутня
Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження	Зона особливого режиму забудови
Дата державної реєстрація обмеження	Інформація відсутня

Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження	Зона особливого режиму забудови
Дата державної реєстрація обмеження	Інформація відсутня
Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження	Зона охорони пам'ятки культурної спадщини
Дата державної реєстрація обмеження	Інформація відсутня
Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження	Зона охорони пам'ятки культурної спадщини
Дата державної реєстрація обмеження	Інформація відсутня
Відомості про зареєстроване обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження	Зона особливого режиму забудови
Дата державної реєстрація обмеження	Інформація відсутня



УКРАЇНА

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

ДЕПАРТАМЕНТ ОСВІТИ І НАУКИ

бульвар Т. Шевченка, 3, м. Київ, 01024, тел. (044) 279 14 46

Контактний центр міста Києва (044) 15-51 E-mail: education@kyivcity.gov.ua Код ЄДРПОУ 02147629

31.10.2023 № 063 - 5257

Департамент економіки та інвестицій
виконавчого органу Київської міської
ради (Київської міської державної
адміністрації)

У Департаменті освіти і науки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) опрацьовано проект рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі» та повідомляємо.

Згідно з Положенням про Департамент освіти і науки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженим розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 19 березня 2004 року № 449 (у редакції розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10 липня 2020 року № 1027) Департамент бере участь у реалізації освітньої політики, координує діяльність підприємств, установ та організацій незалежно від їх підпорядкування і форми власності з питань навчання й виховання дітей дошкільного та шкільного віку, студентської молоді.

Відповідно до розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 10 грудня 2010 року № 1112 «Про питання організації управління районами в місті Києві» та від 31 січня 2011 року № 121 «Про реалізацію районними в місті Києві державними адміністраціями окремих повноважень» заклади дошкільної освіти територіальної громади міста Києва та їх майно перебувають у сфері управління районних в місті Києві державних адміністрацій.

Інвестиційний конкурс з будівництва закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі передбачає збільшення проектної потужності закладів дошкільної освіти в місті Києві та надасть можливість розвантажити інші заклади дошкільної освіти в цьому мікрорайоні.

Зазначеним проектом рішення передбачається знесення аварійної будівлі та будівництво іншої за кошти інвестора. В свою чергу інвестор зобов'язаний відшкодувати вартість будівлі (об'єкта) до бюджету міста Києва.

У зв'язку з викладеним, Департамент освіти і науки просить прийняти застереження органу, до повноважень якого відноситься управління майном, розташованим на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі.

Директор Департаменту

Олена ФІДАНЯН

Ілля Пасько
Медведчук Наталія 278 50 32

Довідка
до проекту рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківській районі»

Проект рішення розроблено Департаментом економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Департаментом комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та повернуто до юридичного управління апарату після доопрацювання.

Проектом рішення передбачається надати згоду Управлінню освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації на знесення нежитлової будівлі літ. «А-1» на вул. Лук'янівській, 29-А загальною площею 528,80 кв. м (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:91:119:0082), що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва та закріплена на праві оперативного управління за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації (номер запису про реєстрацію права оперативного управління 30258749), за рахунок коштів інвестора після виконання пункту 2 цього рішення.

Звертаємо увагу, що під час підготовки умов інвестиційного конкурсу слід врахувати вимоги законодавства щодо збереження мережі закладів освіти та використання майна закладів дошкільної освіти виключно для роботи з дітьми (статті 3, 16, 18, 19 Закону України «Про дошкільну освіту», стаття 80 Закону України «Про освіту»).

Заступник керівника апарату-
начальник юридичного управління
30 січня 2024 року



Леся ВЕРЕС



УКРАЇНА

ШЕВЧЕНКІВСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ

вул. Богдана Хмельницького, 24, м. Київ, 01054; тел. (044) 235 17 93, тел/факс 235 51 29

E-mail: zag.viddil@shev.kmda.gov.ua, www.shev.kyivcity.gov.ua код ЄДРПОУ 37405111

E-mail для електронних звернень громадян: zvern@shev.kmda.gov.ua

109-5897

28.09.2023

Директору Департаменту економіки
та інвестицій Виконавчого органу
Київської міської ради (Київської
міської державної адміністрації)

Наталії МЕЛЬНИК

Шановна пані Наталіє!

Шевченківська районна в місті Києві державна адміністрація, на Ваш лист від 13.09.2023 №050/07-3533, щодо погодження проекту рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі», в межах повноважень, інформує.

Нежитлове приміщення за адресою Лук'янівська 29-А є власністю територіальної громади міста Києва, належить до об'єктів освіти та передано в оперативне управління до Управління освіти, як нежитлове приміщення (спальний корпус) спеціальної школи № 8 Шевченківського району м. Києва.

Частиною 3 та 4 статті 80 Закону України «Про освіту» встановлено, що основні фонди, оборотні кошти та інше майно державних і комунальних закладів освіти не підлягають вилученню, крім випадків, встановлених законом. Об'єкти та майно державних і комунальних закладів освіти не підлягають приватизації чи використанню для провадження видів діяльності, не передбачених спеціальними законами, крім надання в оренду з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо закладами освіти, пов'язаних із забезпеченням освітнього процесу або обслуговуванням учасників освітнього процесу, з урахуванням визначення уповноваженим органом управління можливості користування державним або комунальним нерухомим майном відповідно до законодавства.

Згідно з частиною 8 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» право комунальної власності територіальної громади захищається законом на рівних умовах з правами власності інших суб'єктів.

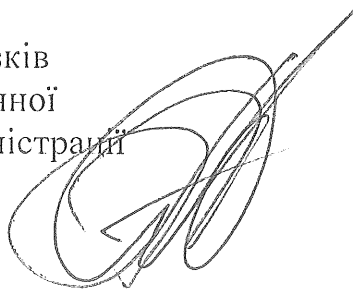
Варто зазначити, що внаслідок реалізації інвестиційного проекту об'єкт може втратити форму комунальної власності територіальної громади міста та використовуватись не за призначенням, що є порушенням чинного

законодавства України. Більш того, існує ризик, що мережа комунальних закладів загальної середньої освіти Шевченківського району може втратити вказаний об'єкт.

Враховуючи вищевикладене, Шевченківська районна в місті Києві державна адміністрація погоджує проект рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі» із зауваженнями.

З повагою

Тимчасово виконувач обов'язків
голови Шевченківської районної
в місті Києві державної адміністрації



Олександр ПОПОВЦЕВ

вик. Юлія ЛИСЕНКО
Мар'яна ЯРЕМЕНКО
3665843



УКРАЇНА

ШЕВЧЕНКІВСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ
ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
УПРАВЛІННЯ ОСВІТИ

вул. Зоологічна, 6-А, м. Київ, 04119, тел. (044) 489-02-50, тел./ факс 489-02-50
E-mail: priyomshevruc2023@gmail.com, код ЄДРПОУ 37470086

08.09.2023 № 33/07-2/33

на № _____ від _____

Заступникові голови Київської міської
державної адміністрації
В. МОНДРИЇВСЬКОМУ

В.о.директора Департаменту
економіки та інвестицій КМДА
В. ПАНЧЕНКУ

В.о.директора КП «КИЇВСЬКЕ
ІНВЕСТИЦІЙНЕ АГЕНСТВО»
Б. ЧОРНІЮ

Шановний Валентине Миколайовичу!

Шановний В'ячеславе Володимировичу!

Шановний Богдане Петровичу!

За результатами наради від 1 вересня 2023 року під головуванням заступника голови Київської міської державної адміністрації В.М. Мондриївського управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації погоджує проект рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі» із застереженнями.

Нежитлове приміщення за адресою Лук'янівська 29 - А є власністю територіальної громади міста Києва та передано в оперативне управління управління освіти, як нежитлове приміщення (спальний корпус) спеціальної школи № 8 Шевченківського району м. Києва.

Також, зазначене нежитлове приміщення належить до об'єктів освіти, відповідно до ст. 80 Закону України «Про освіту» основні фонди, оборотні кошти та інше майно державних і комунальних закладів освіти не підлягають вилученню, крім випадків, встановлених законом.

Об'єкти та майно комунальних закладів освіти не підлягають приватизації чи використанню для провадження видів діяльності, не передбачених спеціальними законами, крім надання в оренду з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо закладами освіти, пов'язаних із забезпеченням освітнього процесу або обслуговуванням учасників освітнього процесу, з урахуванням визначення уповноваженим органом управління можливості користування державним або комунальним нерухомим майном відповідно до законодавства.

Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації звертає увагу на те що, після реалізації інвестиційного проекту об'єкт може втратити форму комунальної власності територіальної громади міста та використовуватись не за призначенням, що є порушенням чинного освітнього законодавства України.

Управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації погоджує проект рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі» із відповідними застереженнями та просить врахувати вищезазначені обставини.

З повагою

Начальник



Євгенія ЯРОВА



Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради

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

Терентьєву М. О.

Прошу розглянути проєкт рішення від 07.02.2024
№ 08/231 - 179/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Юнаковій С. М.

Володимир БОНДАРЕНКО

“07” лютого 2024 року
№ 08/231 – 179/ПР



08/231-179/ПР
07.02.2024

АПАРАТ

ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ)

вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044, приймальня (044) 202-74-66, 202-75-13, факс 202-75-38
E:mail: kmda@kma.gov.ua. Код ЄДРПОУ 37853361

06.02.2024 № 009-13р

Київська міська рада

на № _____ від _____

СУПРОВІДНИЙ ЛИСТ

Відповідно до статей 26, 29 Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 04 листопада 2021 року № 3135/3176, направляю проект рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі» (далі – проект рішення).

У відповідності до пункту 3.4 глави 3 розділу VIII Регламенту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 жовтня 2013 року № 1810, інформую, що відповідальним за представлення та супроводження документів проекту рішення на всіх стадіях розгляду та представлення на пленарному засіданні Київської міської ради є директор Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Мельник Наталія Олегівна (тел. 202-77-97) та співдоповідач – виконувач обов'язків генерального директора комунального підприємства «Київське інвестиційне агентство» Чорній Богдан Петрович, тел. 289-53-51.

Додатки: 1. Проект рішення Київської міської ради «Про майнові питання, пов'язані з будівництвом закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі» та пояснювальна записка до нього на 7 арк. в 1 прим.

2. Копія листа КП «Київське інвестиційне агентство» від 13.04.2021 № 050/30 - 461 на 1 арк. в 1 прим.

3. Копія висновку суб'єкта оціночної діяльності про вартість майна від 01.03.2021 на 1 арк. в 1 прим.

4. Копія Звіту про визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості станом на 01.03.2021 на 38 арк. в 1 прим.

5. Копія Рецензії на Звіт про визначення ринкової вартості об'єкту нерухомості станом на 01.03.2021 на 3 арк. в 1 прим.

003597

6. Копія рішення Київської міської ради «Про надання управлінню освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації земельної ділянки у постійне користування для експлуатації та обслуговування будівель і споруд закладу освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі міста Києва» від 23.02.2021 № 82/123 на 1 арк. в 1 прим.
7. Копія розпорядження «Про питання щодо проведення інвестиційного конкурсу із залучення інвестора до реалізації проекту «Будівництво закладу дошкільної освіти на вул. Лук'янівській, 29-А у Шевченківському районі» від 11.01.2021 № 16 на 5 арк. в 1 прим.
8. Копія розпорядження Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації «Про закріплення за Управлінням освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації нежитлового будинку № 29-а на вул. Лук'янівській» від 19.03.2013 № 136 на 2 арк. в 1 прим.
9. Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна на 2 арк. в 1 прим.
10. Інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку на 3 арк. в 1 прим.
11. Копія листа управління освіти Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 08.09.2023 № 33/07-2133 на 2 арк. в 1 прим.
12. Копія листа Шевченківської районної в місті Києві державної адміністрації від 28.09.2023 № 109-5897 на 2 арк. в 1 прим.
13. Копія листа Департаменту освіти і науки виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на 1 арк. в 1 прим.
14. Довідка юридичного управління апарату виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на 1 арк. в 1 прим.
15. Електронна версія зазначеного.

Керівник апарату



Дмитро ЗАГУМЕННИЙ

Наталія Мельник
Людмила Кондратенко 202 60 82

Текст проекту рішення у паперовому вигляді відповідає проекту в електронному вигляді на USB носії.