08/231-807/ПР
23.09.2025

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА
V сесія **IX** скликання

Р І Ш Е Н Н Я

_____ Київ № _____

ПРОЄКТ

Про викуп нерухомого майна для суспільних потреб у зв'язку з будівництвом дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі

Відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 5, 7, 9-14 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», статей 70, 71, 74, 75 Закону України «Про адміністративну процедуру», враховуючи розпорядження начальника Київської міської військової адміністрації від 11 січня 2024 року № 17 «Про перезатвердження проекту «Будівництво дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі» (1-а черга будівництва – дільниця від ст. «Сирець» до ст. «Проспект Правди» з двома станціями («Мостицька» та «Проспект Правди») та дільницею вилочного відгалуження в бік ст. «Виноградар») (Коригування)» та лист комунального підприємства «Київський метрополітен» від 22 вересня 2025 року №053/261-2150, у зв'язку з потраплянням нежитлового приміщення, групи нежитлових приміщень № 3 в літ. А за адресою: просп. Європейського Союзу, 66а у зону будівництва дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі, яке є суспільною потребою, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Викупити у Лєвчук Катерини Василівни (реєстраційний номер облікової картки платника податків 2782807643), Лєвчук Софії Олегівни (реєстраційний номер облікової картки платника податків 3837711960) та Лєвчук Емілії

Олегівни (реєстраційний номер облікової картки платника податків 4023809683) для суспільних потреб – будівництва дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі міста Києва, нежитлове приміщення, група нежитлових приміщень №3 в літ. А, площею 75,4 кв. м на просп. Європейського Союзу, 66а у Подільському районі м. Києва (право власності на приміщення зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 14 травня 2021 року, номери відомостей про речове право 41946619, 41946687, 41946653).

2. Комунальному підприємству «Київський метрополітен» (ідентифікаційний код юридичної особи 03328913):

2.1. В установленому законом порядку письмово повідомити Лєвчук Катерину Василівну (реєстраційний номер облікової картки платника податків 2782807643), Лєвчук Софію Олегівну (реєстраційний номер облікової картки платника податків 3837711960), Лєвчук Емілію Олегівну (реєстраційний номер облікової картки платника податків 4023809683) про прийняття цього рішення про викуп нерухомого майна, зазначеного у пункті 1 цього рішення, для суспільних потреб – будівництва дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі протягом п'яти днів з дня прийняття цього рішення.

2.2. Запропонувати Лєвчук Катерині Василівні (реєстраційний номер облікової картки платника податків 2782807643), Лєвчук Софії Олегівні (реєстраційний номер облікової картки платника податків 3837711960), Лєвчук Емілії Олегівні (реєстраційний номер облікової картки платника податків 4023809683) в місячний строк повідомити про надання згоди на проведення переговорів щодо умов викупу нерухомого майна, зазначеного у пункті 1 цього рішення, або відмову від такого викупу.

2.3. У разі надання Лєвчук Катериною Василівною (реєстраційний номер облікової картки платника податків 2782807643), Лєвчук Софією Олегівною (реєстраційний номер облікової картки платника податків 3837711960), Лєвчук Емілією Олегівною (реєстраційний номер облікової картки платника податків 4023809683) згоди на проведення переговорів щодо умов викупу нерухомого майна, зазначеного в пункті 1 цього рішення, вжити організаційно-правових заходів щодо проведення переговорів стосовно визначення викупної ціни нерухомого майна, погодження істотних умов договору про викуп нерухомого майна, забезпечити проведення оцінки нерухомого майна, що підлягає викупу, а також вчиняти інші передбачені чинним законодавством дії з метою викупу нерухомого майна, зазначеного у пункті 1 цього рішення.

3. Департаменту транспортної інфраструктури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації):

3.1. Підготувати та подати у встановленому законодавством порядку

Київській міській раді проєкт рішення про затвердження розміру викупної ціни нерухомого майна, зазначеного у пункті 1 цього рішення.

3.2. Це рішення довести до відома комунального підприємства «Київський метрополітен» (шляхом вручення його копії уповноваженому представнику юридичної особи), Лєвчук Катерині Василівні, Лєвчук Софії Олегівні та Лєвчук Емілії Олегівні (шляхом вручення його копій цим особам) невідкладно, але не пізніше трьох робочих днів з дня його прийняття.

4. Офіційно оприлюднити це рішення у спосіб, визначений чинним законодавством України.

5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Київської міської ради з питань транспорту, зв'язку та реклами, постійну комісію Київської міської ради з питань власності та регуляторної політики та постійну комісію Київської міської ради з питань бюджету, соціально-економічного розвитку та інвестиційної діяльності.

Київський міський голова Віталій КЛИЧКО

ПОДАННЯ:

Київський міський голова Віталій КЛИЧКО

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської міської ради
з питань транспорту, зв'язку та реклами

Голова Олексій ОКОПНИЙ

Постійна комісія Київської міської ради
з питань власності та регуляторної політики

Голова Михайло ПРИСЯЖНЮК

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

Голова Андрій ВІТРЕНКО

Начальник управління правового
забезпечення діяльності
Київської міської ради Валентина ПОЛОЖИШНИК

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення Київської міської ради
«Про викуп нерухомого майна для суспільних потреб у зв'язку з будівництвом дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі»

1. Опис проблем, для вирішення яких підготовлено проєкт рішення, обґрунтування відповідності та достатності передбачених у проєкті рішення механізмів і способів вирішення існуючих проблем, а також актуальності цих проблем для територіальної громади міста Києва

Відповідно до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23 квітня 2008 року № 585 «Про проектування та будівництво дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі» КП «Київський метрополітен» виконує функції замовника з проєктування та будівництва зазначеної дільниці.

Проєктна документація «Будівництво дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі» (1-а черга будівництва – дільниця від ст. «Сирець» до ст. «Проспект Правди» з двома станціями («Мостицька» та «Проспект Правди») та дільницею вилочного відгалуження в бік ст. «Виноградар») (Коригування)» затверджена розпорядженням Київської міської військової адміністрації від 11 січня 2024 року № 17 відповідно до вимог чинного законодавства.

Розміщення тимчасових будівельних майданчиків для виконання робіт із будівництва дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі» (1-а черга будівництва – дільниця від ст. «Сирець» до ст. «Проспект Правди» з двома станціями («Мостицька» та «Проспект Правди») та дільницею вилочного відгалуження в бік ст. «Виноградар») здійснено відповідно до абзацу першого частини четвертої статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» – «нове будівництво об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури відповідно до містобудівної документації на замовлення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування на відповідних землях державної чи комунальної власності можуть здійснюватися за відсутності документа, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою».

Відповідно до вищезазначеної затвердженої проєктної документації, в зону будівництва вказаної дільниці метрополітену потрапляють нежитлові приміщення, група нежитлових приміщень №3 в літ. А, загальною площею 75,40 кв. м, що розташовані в будівлі на просп. Європейського Союзу, буд. 66а у Подільському районі м. Києва (реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 2358504480000). Згідно з відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно згадані приміщення належать на праві спільної часткової власності Левчук Катерині Василівні (1/4 частка, або 18,85 кв. м),

Лєвчук Софії Олегівні (3/8 частки, або 28,275 кв. м), Лєвчук Емілії Олегівні (3/8 частки, або 28,275 кв. м). Виділення часток у натурі власниками приміщень не здійснювалось. Зважаючи на технічні особливості будівлі, виділення часток у натурі не вбачається за можливе, тому реалізація заходів з викупу нерухомого майна стосується одночасно усіх власників приміщень та не може розглядатися окремо.

Статті 7, 9 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» встановлюють повноваження Київської міської ради на прийняття рішень про викуп для суспільних потреб нерухомого майна, в тому числі для будівництва дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі. Стаття 5 вказаного Закону регулює порядок встановлення викупної ціни, а статті 10-14 – порядок та процедуру викупу нерухомого майна для суспільних потреб.

Чинним законодавством України передбачено, що суспільна потреба у будівництві дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі може бути задоволена шляхом викупу нерухомого майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Разом із цим, зазначений проєкт рішення, а також передбачений у ньому спосіб та механізм вирішення проблеми не є втручанням держави у володіння майном з огляду на те, що викуп нерухомого майна для суспільних потреб може відбутися виключно із волі власника нерухомого майна.

2. Правове обґрунтування необхідності прийняття рішення (з посиланням на конкретні положення нормативно-правових актів, на підставі й на виконання яких підготовлено проєкт рішення)

Проєкт рішення Київської міської ради розроблений відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 5, 7, 9-14 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», статей 70-75 Закону України «Про адміністративну процедуру».

3. Опис цілей і завдань, основних положень проєкту рішення, а також очікуваних соціально-економічних, правових та інших наслідків для територіальної громади міста Києва від прийняття запропонованого проєкту рішення

Проєкт рішення підготовлено з метою викупу для суспільних потреб нерухомого майна: нежитлові приміщення, група нежитлових приміщень № 3 в літ. А, загальною площею 75,40 кв. м, що розташовані в будівлі на просп. Європейського Союзу, буд. 66а у Подільському районі м. Києва (реєстраційний номер об'єкту нерухомого майна 2358504480000) для безперешкодного будівництва дільниці Сирецько-Печерської лінії

метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі (1-а черга будівництва – дільниця від ст. «Сирець» до ст. «Проспект Правди» з двома станціями («Мостицька» та «Проспект Правди») та дільницею вилочного відгалуження в бік ст. «Виноградар»).

Досягнення мети буде здійснюватися шляхом реалізації наступних завдань:

- письмово повідомити власників нерухомого майна, зазначеного у пункті 1 проєкту рішення, про викуп для суспільних потреб та провести відповідні переговори;

- провести оцінку нерухомого майна, зазначеного у пункті 1 проєкту рішення, та рецензування звіту про оцінку майна у встановленому законодавством порядку;

- підготувати та подати в установленому порядку Київській міській раді проєкт рішення про затвердження викупної ціни нерухомого майна, зазначеного у пункті 1 проєкту рішення.

Проєкт рішення складається із преамбули та п'яти пунктів у відповідності до статей 5, 7, 9-14 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

У результаті прийняття цього рішення буде розпочато процедуру викупу нежитлових приміщень для суспільних потреб – подальшої реалізації будівництва дільниці метрополітену на житловий масив Виноградар для розвитку транспортної інфраструктури міста Києва та забезпечення жителів міста швидким, надійним та екологічним видом транспорту.

4. Інформація про те, чи стосується проєкт рішення прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та який вплив він матиме на життєдіяльність цієї категорії

Проєкт рішення Київської міської ради не стосується прав і соціальної захищеності осіб з інвалідністю та не має вплив на життєдіяльність цієї категорії.

5. Прізвище або назва суб'єкта подання, прізвище, посада, контактні дані доповідача проєкту рішення на пленарному засіданні та особи, відповідальної за супроводження проєкту рішення.

Суб'єктом подання проєкту рішення Київської міської ради є Київський міський голова Кличко Віталій Володимирович.

Доповідачем на пленарному засіданні Київської міської ради та особою, відповідальною за супроводження проєкту рішення є виконувач обов'язків Департаменту транспортної інфраструктури міста Києва Лелюк Роман Валерійович (тел. 366 63 59).

6. Інформація про те, чи містить проєкт рішення інформацію з обмеженим доступом.

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

7. Інформація про про те, чи містить проєкт рішення інформацію про фізичну особу (персональні дані) у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних» .

Проєкт рішення Київської міської ради містить інформацію про персональні дані фізичних осіб у розумінні статей 11 та 21 Закону України «Про інформацію» та статті 2 Закону України «Про захист персональних даних».

Київський міський голова Віталій КЛИЧКО

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

30.11.2020 № 1874

Про надання згоди на списання майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, та внесення змін у додаток до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29 жовтня 2012 року № 1897 «Про закріплення за комунальним підприємством «Фармація» нежилих приміщень

Відповідно до частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Київської міської ради від 27 вересня 2018 року № 1536/5600 «Про затвердження Порядку списання об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва», розпоряджень виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23 квітня 2008 року № 585 «Про проектування та будівництво дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі» та від 11 липня 2018 року № 1216 «Про затвердження проекту «Будівництво дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі» (1-а черга будівництва – дільниця від ст. «Сирець» до ст. «Проспект Правди» з двома станціями («Мостицька» та «Проспект Правди») та дільницею вилочного відгалуження в бік ст. «Виноградар»)», враховуючи листи комунального підприємства «Фармація» від 03 червня 2020 року № 1166/03/07, комунального підприємства «Київжитлоспецексплуатація» від 07 липня 2020 року № 062/15/1/16-2773, комунального підприємства «Міський магазин» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19 серпня 2020 року № 295-1062, Департаменту промисловості та розвитку підприємництва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 19 серпня 2020 року № 295/660, комунального підприємства «Київський метрополітен» від 27 травня 2020 року № 495-Н, дирекції будівництва метрополітену

комунального підприємства «Київський метрополітен» від 23 вересня 2019 року № 24/08-1310, від 07 жовтня 2019 року № 24/08-1379 та від 08 квітня 2020 року № 24/08-532:

1. Надати комунальному підприємству «Фармація» згоду на списання майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, згідно з додатком 1 до цього розпорядження.

2. Надати комунальному підприємству «Київжитлоспецексплуатація» згоду на списання майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, згідно з додатком 2 до цього розпорядження.

3. Надати комунальному підприємству «Міський магазин» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) згоду на списання майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, згідно з додатком 3 до цього розпорядження.

4. Позицію 5 додатка до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29 жовтня 2012 року № 1897 «Про закріплення за комунальним підприємством «Фармація» нежилих приміщень» (в редакції розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 09 квітня 2013 року № 495) викласти в такій редакції:

«

5.	просп. Правди, 66-а, літер А	221,4

»

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

Голова Віталій КЛИЧКО

АПАРАТ ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) ДЛЯ РОЗПОРЯДЖЕНЬ Ідентифікаційний код 37853351

Додаток 1
до розпорядження виконавчого
органу Київської міської
ради (Київської міської
державної адміністрації)
від 30 листопада 2020 року № 1874

Майно, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва,
згода на списання якого надасться комунальному підприємству «Фармація»

Найменування майна та адреса розташування	Інвентарний номер	Площа, кв. м	Первісна балансова вартість, грн	Сума нарахованого зносу, грн	Балансова (залишкова) вартість станом на 01.06.2020, грн
Група нежитлових приміщень № 5а на просп. Правди, 66-А (аптека № 11)	993140/1	82,3	196129,29	130720,27	65409,02

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Андрій ГУДЗЬ

Додаток 2
до розпорядження виконавчого
органу Київської міської ради
(Київської міської державної
адміністрації)
від 30 листопада 2020 року № 1874

Майно, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва,
згода на списання якого надається комунальному підприємству «Київжитлоспецексплуатація»

Найменування майна та адреса розташування	Інвентарний номер	Площа, кв. м	Первісна балансова вартість, грн	Сума нарахованого зносу, грн	Балансова (залишкова) вартість станом на 01.07.2020, грн
Частина групи нежилих приміщень № 1 (підвал) загальною площею 22,7 кв. м, у тому числі п. 5–6,5 кв. м та п. 6–16,2 кв. м на просп. Правди, 66-А	01315	22,7	49199,10	29289,72	19909,38

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Андрій ГУДЗЬ

Додаток 3
до розпорядження виконавчого
органу Київської міської
ради (Київської міської
державної адміністрації)
від 30 листопада 2020 року № 1874

Майно, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва, згода на списання якого надається комунальному підприємству «Міський магазин» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)

Найменування майна та адреса розташування	Інвентарний номер	Площа, кв. м	Первісна балансова вартість, грн	Сума нарахованого зносу, грн	Балансова (залишкова) вартість станом на 10.08.2020, грн
Група нежитлових приміщень № 4-1 на просп. Правди, 66-А	УТП002271	16,9	39413,34	19398,95	20014,39

Директор Департаменту комунальної власності м. Києва Андрій ГУДЗЬ

АПАРАТ ВИКОНАВЧОГО ОРГАНУ КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ) ДЛЯ РОЗПОРЯДЖЕНЬ Ідентифікаційний код 37853261

УКРАЇНА

КИЇВСЬКА МІСЬКА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

11.01.2024 № 17

Про перезатвердження проекту «Будівництво дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі» (1-а черга будівництва – дільниця від ст. «Сирець» до ст. «Проспект Правди» з двома станціями («Мостицька» та «Проспект Правди») та дільницею вилочного відгалуження в бік ст. «Виноградар») (Коригування)

Відповідно до Закону України «Про правовий режим воєнного стану», Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24 лютого 2022 року № 2102-IX, Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 68/2022 «Про утворення військових адміністрацій», постанови Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 року № 560 «Про затвердження Порядку затвердження проектів будівництва і проведення їх експертизи та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України»:

1. Перезатвердити проект «Будівництво дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі» (1-а черга будівництва – дільниця від ст. «Сирець» до ст. «Проспект Правди» з двома станціями («Мостицька» та «Проспект Правди») та дільницею вилочного відгалуження в бік ст. «Виноградар») (Коригування), враховуючи експертний звіт щодо розгляду проектної документації державного підприємства «Спеціалізована державна експертна організація – Центральна служба Української державної будівельної експертизи» від 23 березня 2018 року № 00-2759-17/ПБ та позитивний експертний звіт щодо розгляду проектної документації на будівництво державного підприємства «Спеціалізована державна експертна організація – Центральна служба Української державної будівельної експертизи» від 20 грудня 2023 року № 00-0279/01-23/ПБ, з такими основними техніко-економічними показниками:

004469

Показник	Одиниця вимірю вання	Кількість						
		1-а черга будівництва						
		Всього по 1-й черзі	у тому числі по пускових комплексах (далі – п. к.)					
			1-й п.к.	2-й п.к.	3-й п.к.	4-й п.к.	5-й п.к.	6-й п.к.
Вид будівництва - нове будівництво								
Розрахунковий строк експлуатації	рік	-	40	40	40	40	50	250
Будівельна довжина лінії у двоколійному вимірі, у тому числі	км	3,70	-	-	-	-	-	3,70
- закритий спосіб прокладки	км	1,30	-	-	-	-	-	1,30
- відкритий спосіб прокладки	км	2,40	-	-	-	-	-	2,40
Експлуатаційна довжина лінії	км	3,78	-	-	-	-	-	3,78
Станції «Мостицька», «Проспект Правди»	одиниць	2	-	-	-	-	-	2
Довжина посадкової платформи	м	104,0	-	-	-	-	-	104,0
Пропускна спроможність лінії	пар поїздів/ год	40	-	-	-	-	-	40
Провізна спроможність лінії	тис. пас./год	34,0	-	-	-	-	-	34,0
Довжина силового кабелю з ізоляцією із зшитого поліетилену перетином:								
- 1х2000(г)/120	км	4,040	4,040	-	-	-	-	-
- 1х1000(г)/95	км	2,931	2,931	-	-	-	-	-
- 1х240/70 мм кв	км	70,800	-	-	-	-	-	70,800
Довжина волоконно-оптичного кабелю на 48 волокон	км	0,500	0,500	-	-	-	-	-
Пристрій лінійний загороджуючий зі спеціальним елементом налагодження	одиниць	7	-	3	2	2	-	-
Шафа основного захисту ПЛ-110кВ	комплект	6	-	2	2	2	-	-
Загальна довжина труб по перекладанню інженерних мереж:								
- водопроводу	м	2295,0	-	-	-	-	2295,0	-
- каналізації госп./ - дощової	м	1290,0/ 2649,0	-	-	-	-	1290,0/ 2649,0	-
- газопостачання н.тиск/с.тиск	м	993,0/ 1502,0	-	-	-	-	993,0/ 1502,0	-
тепломережі	м	4230,0	-	-	-	-	4230,0	-
Загальна довжина по перекладанню інженерних мереж:								
- телефонної каналізації	км	12,302	-	-	-	-	12,302	-
- контактної мережі тролейбуса	км	0,7	-	-	-	-	0,7	-
- зовнішнього освітлення	км	1,5	-	-	-	-	1,5	-
- мереж 10кВ/0,4 кВ	км	3,17/0,18	-	-	-	-	3,17/0,18	-
Загальна кошторисна вартість будівництва в поточних цінах станом на 01.12.2023, у тому числі:	тис. грн.	17089296,645	332815,074	12452,158	13278,377	13360,609	818046,234	15899344,193
- будівельні роботи	тис. грн.	11015878,044	266856,176	2074,193	1996,970	2054,120	643367,278	10099529,307
- устаткування, меблі, інвентар	тис. грн.	2641017,198	3117,650	7440,912	8215,758	8226,352	12916,289	2601100,237

Показник	Одиниця вимірю вання	Кількість						
		1-а черга будівництва						
		Всього по 1-й черзі	у тому числі по пускових комплексах (далі – п. к.)					
			1-й п.к.	2-й п.к.	3-й п.к.	4-й п.к.	5-й п.к.	6-й п.к.
- інші витрати	тис. грн.	3432401,403	62841,248	2937,053	3065,649	3080,137	161762,667	3198714,649
Із загальної кошторисної вартості за довідкою замовника станом на 16.06.2023 виконано та прийнято замовником робіт та витрат, у т. ч.	тис. грн.	121341,318	-	-	-	-	-	121341,318
- будівельні роботи	тис. грн.	36719,863	-	-	-	-	-	36719,863
- інші витрати	тис. грн.	84621,455	-	-	-	-	-	84621,455
Із загальної кошторисної вартості за довідкою замовника станом на 16.11.2023 виконано, не прийнятих та не оформлених замовником робіт, у т. ч.	тис. грн.	1469909,176	-	-	-	-	125028,714	1344880,462
- будівельні роботи	тис. грн.	1198883,838	-	-	-	-	98472,169	1100411,669
- устаткування, меблі, інвентар	тис. грн.	5408,241	-	-	-	-	3954,208	1454,033
- інші витрати	тис. грн.	265617,097	-	-	-	-	22602,337	243014,760
Загальна кількість працюючих	осіб	100	-	-	-	-	-	100
Кількість новостворених робочих місць	місце	60	-	-	-	-	-	60
Тривалість завершення будівництва	місяць	30,0	8,0	3,0	3,0	3,0	14,0	30,0
Річна потреба:								
- води	тис.м^3	9,709	-	-	-	-	-	9,709
- електричної енергії	тис. кВт*год	53716,32	-	-	-	-	-	53716,32

2. Використання коштів на покриття ризику (з ПДВ) та додаткових витрат, пов'язаних з інфляційними процесами (з ПДВ), що передбачені зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва, здійснює замовник будівництва на підставі обґрунтувальних документів та результатів їх детальної перевірки в установленому порядку.

3. Визнати таким, що втратило чинність, розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 11 липня 2018 року № 1216 «Про затвердження проекту «Будівництво дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі» (1-а черга будівництва – дільниця від ст. «Сирець» до ст. «Проспект Правди» з двома станціями («Мостицька» та «Проспект Правди») та дільницею вилочного відгалуження в бік ст. «Виноградар»)».

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

Начальник Київської міської
військової адміністрації
генерал-полковник

Сергій ПОПКО

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:	423744679
Дата, час формування:	23.04.2025 10:03:38
Інформаційну довідку сформовано:	Михайловіна Світлана Леонідівна, Департамент (центр) надання адміністративних послуг виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), м.Київ
Підстава формування інформаційної довідки:	заява з реєстраційним номером: 66529804, дата і час реєстрації заяви: 23.04.2025 10:01:20, заявник: Києва Олена Миколаївна, 66529804

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:	2358504480000

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ

Актуальна інформація про об'єкт речових прав

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2358504480000
Тип об'єкта:	нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень №3 в літ. А, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 75.4, Опис: №1 основна площею 66,7 кв.м., місця спільного користування площею 8,7 кв.м.
Адреса:	м.Київ, проспект Правди, будинок 66а

Актуальна інформація про речове право

Номер відомостей про речове право: 41946653

Тип речового права:	право власності
Дата, час державної реєстрації:	14.05.2021 15:43:05
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Бабенко Вікторія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 58137562 від 14.05.2021 15:49:48, приватний нотаріус Бабенко Вікторія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Документи, подані для державної реєстрації:	договір про поділ нерухомого майна, серія та номер: 1336, виданий 14.05.2021, видавник: Бабенко В.В., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу
Вид спільної власності:	спільна часткова
Розмір частки:	3/8
Власники:	Левчук Емілія Олегівна

Номер відомостей про речове право: 41946619

Тип речового права:	право власності
Дата, час державної реєстрації:	14.05.2021 15:43:05
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Бабенко Вікторія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 58137562 від 14.05.2021 15:49:48, приватний нотаріус Бабенко Вікторія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Документи, подані для державної реєстрації:	договір про поділ нерухомого майна, серія та номер: 1336, виданий 14.05.2021, видавник: Бабенко В.В., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу
Вид спільної власності:	спільна часткова
Розмір частки:	1/4
Власники:	Левчук Катерина Василівна

Номер відомостей про речове право: 41946687

Тип речового права:	право власності
Дата, час державної реєстрації:	14.05.2021 15:43:05
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Бабенко Вікторія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 58137562 від 14.05.2021 15:49:48, приватний нотаріус Бабенко Вікторія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Документи, подані для державної реєстрації:	договір про поділ нерухомого майна, серія та номер: 1336, виданий 14.05.2021, видавник: Бабенко В.В., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу
Вид спільної власності:	спільна часткова
Розмір частки:	3/8
Власники:	Левчук Софія Олегівна

Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні

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

Інформаційну довідку сформував:	адміністратор Михайловіна Світлана Леонідівна

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
(КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
Комунальне підприємство
"КИЇВСЬКИЙ МЕТРОПОЛІТЕН"

Проспект Перемоги,35, м. Київ, 03056, тел.: 238-44-21, факс: 238-44-46, E-mail: OFFICE@metro.kyiv.ua, www.metro.kyiv.ua, Код ЄДРПОУ 03328913

15.01.2025 № 24/01/09-27

на № _____

Катерині ЛЄВЧУК
Софії ЛЄВЧУК
Емілії ЛЄВЧУК

Київська область, Броварський
район, с. Княжичі,
вул. Б. Хмельницького, 25
07455

Відповідно до розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 23.04.2008 №585 «Про проектування та будівництво дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі» (із змінами) КП «Київський метрополітен» виконує функції замовника з проєктування та будівництва згаданої дільниці.

На цей час, згідно з проєктною документацією, затвердженою розпорядженням Київської міської військової адміністрації від 11.01.2024 №17, між КП «Київський метрополітен» та ТОВ «ГК «АВТОСТРАДА» укладено договір від 14.08.2024 №466-ДБМ-24 на виконання робіт: «Будівництво дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі (1-а черга будівництва – дільниця від ст. «Сирець» до ст. «Проспект Правди» з двома станціями («Мостицька» та «Проспект Правди») та дільницею вилочного відгалуження в бік ст. «Виноградар») (Коригування). 5-й і 6-й пускові комплекси». Відповідно до затвердженої проєктної документації, в зону будівництва зазначеної дільниці потрапляє одноповерхова частина будівлі, що розташована за адресою: проспект Правди, 66А у Подільському районі м. Києва та підлягає винесенню (знесенню).

У зв'язку із цим, нежитлові приміщення площею 66,70 кв. м, розташовані у одноповерховій частині будівлі за згаданою адресою, які належать Вам на праві власності, підлягають знесенню. Виконання робіт з демонтажу приміщень заплановано після визначення розмірів збитків та їх відшкодування відповідно до вимог чинного законодавства. Після завершення виконання робіт з будівництва дільниці, заплановано відновлення вхідної групи до приміщень, які у зону будівництва не потрапляють та будуть придатними для подальшого використання. Разом із цим, проєктом передбачено виконання робіт з благоустрою території.

0010

Враховуючи викладене та зважаючи на соціальну значимість об'єкта для розвитку транспортної інфраструктури міста та стислі строки будівництва, для вирішення майнових питань відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 №284 «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» і розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 30.04.2008 №608 (зі змінами) «Про створення комісії з вирішення земельно-майнових питань і визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам», просимо надати звіт про незалежну оцінку згаданого майна на розгляд КП «Київський метрополітен» в термін до 31.01.2025.

Директор дирекції
будівництва метрополітену Олег СМІРНОВ

Рудий Андрій (044) 238 50 14

Дирекція будівництва метрополітену
КП «Київський метрополітен»
01054, м. Київ, Золотоворітський проїзд, 3

Лєвчук Катерини Василівни
07455, Київська обл., Броварський р-н, с. Княжичі, вул. Б. Хмельницького, 25
(067) 580-01-20

Лєвчук Емілії Олегівни
07455, Київська обл., Броварський р-н, с. Княжичі, вул. Б. Хмельницького, 25
(067) 580-01-20

Лєвчук Софії Олегівни
07455, Київська обл., Броварський р-н, с. Княжичі, вул. Б. Хмельницького, 25
(067) 580-01-20

З метою вирішення майнових питань, пов`язаних з потраплянням в зону будівництва дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену від станції «Сирець» на житловий масив Виноградар з електродепо у Подільському районі приміщень у будівлі за адресою: проспект Правди, 66А у Подільському районі м. Києва, надаємо звіт про незалежну оцінку майна №2024120017 від 25.03.2025, яке належить Лєвчук Катерині Василівні (1/4 частки), Лєвчук Емілії Олегівні (3/8 частки) та Лєвчук Софії Олегівні (3/8 частки) на праві спільної часткової власності.

Відповідно до висновку про вартість майна, ринкова вартість об`єкту оцінки складає 2 133 400 (два мільйони сто тридцять три тисячі чотириста) грн без ПДВ.

Додаток: оригінал звіту про незалежну оцінку майна №2024120017 від 25.03.2025, на 55 стор. в 1 прим.

Лєвчук Катерина Василівна _____

Лєвчук Емілія Олегівна
в особі законного представника Лєвчук К.В. _____

Лєвчук Софія Олегівна _____

24 квітня 2025

Комунальне підприємство
«Київський метрополітен»
Дирекція будівництва метрополітену
Вх. № 385
«25» 04 2025 р.

Суб'єкт оціночної діяльності
ПП «ТА-Експерт-Сервіс»

Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №154/2024 від 20.03.2024 року

м. Київ, вул. Софіївська,18, оф.3 *тел. (050)562-66-53*
e-mail: ta25@ukr.net *тел. (044)209-53-12*

Затверджено
Директор ПП «ТА-Експерт-Сервіс» Товарницький А.М.

ЗВІТ № 2024120017

з незалежної оцінки ринкової вартості нерухомого майна:
нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А,
загальною площею 75,4 кв.м.,
що розташований за адресою: місто Київ, проспект Європейського Союзу
(колишня назва проспект Правди), буд.66а

Замовник
Лєвчук Катерина Василівна, ІПН 2782807643

Директор суб'єкта оціночної діяльності
ПП «ТА-Експерт-Сервіс», оцінювач **А.М. ТОВАРНИЦЬКИЙ**

Дата оцінки
25.03.2025 року
Термін дії звіту
25.09.2025 року

Київ-2025

Затверджено
Директор ПП «ТА-Експерт-Сервіс» Товарницький А.М.

ВИСНОВОК

Суб'єкт оціночної діяльності - ПП «ТА-Експерт-Сервіс», що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності № 154/2024 від 20.03.2024 року, виданого ФДМ України, в особі оцінювача – Товарницького Андрія Мироновича (Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 5782 від 01.03.2008 р) згідно з договором № 2024120017 від 09.12.2024 року, на замовлення Лєвчук Катерини Василівни, ІПН 2782807643 виконав оцінку ринкової вартості нерухомого майна - нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А загальною площею 75,4 кв.м., що розташований за адресою: місто Київ, проспект Європейського Союзу (колишня назва проспект Правди), буд.66а, що належить на праві спільної часткової власності Лєвчук Катерині Василівні, (ІПН 2782807643) (1/4 частка) Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності 256595871 від 14.05.2021 року, Лєвчук Софії Олегівні (іпн 3837711960) 3/8 частки згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 256595277 від 14.2021 року, Лєвчук Емілії Олегівні (іпн 4023809683) 3/8 частки згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 256595109 від 14.05.2021 року, реєстраційний № 2358504480000

Об'єктом оцінки є нерухоме майно - нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А загальною площею 75,4 кв.м.

Опис: №1 основна площею 66,7 кв.м., місця загального користування 8,7 кв.м.

Розташування у будинку-перший поверх одноповерхової будівлі 1985 року, з окремим входом .

Поточне використання- не використовуються

Стан оздоблення приміщень визначено як «добрий», стан конструктивних елементів - «задовільний». Обмеження використання об'єкта оцінки –відсутні.

Перепланування відсутні

Інженерне забезпечення: міські мережі електро-, водопостачання, каналізація, вентиляція.

Район розташування- периферійна частина Подільського району міста Києва.

Огляд проведено 25.03.2025 року оцінювачем Товарницьким А.М. Навколишнє оточення ділянки – район житлової та громадської забудови.

Метою проведення оцінки є визначення ринкової вартості майна для прийняття майнових рішень

Вартість об'єкта оцінки визначена порівняльним та дохідним методичними підходами відповідно до вимог Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Національних стандартів №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", та №2 "Оцінка нерухомого майна".

Відповідно до Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022р. №64/2022, затвердженого Законом України від 24.02.2022р. №2102-IX, Указу Президента України від 23 липня 2024 року №469/2024 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» затвердженого Законом України №3891-IX від 23.07.2024 року, станом на дату оцінки та на момент завершення складання Звіту на території України діє воєнний стан.

Об'єкт оцінки розташований на території, що станом на дату оцінки та на момент завершення складання Звіту не належить до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією (Наказ Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22 грудня 2022 року №309 зареєстрований в Міністерстві юстиції України 23 грудня 2022 року за №1668/39004 (із змінами)).

Отриманий результат ринкової вартості за узгодженим порівняльним методичним підходом, нерухомого майна - нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А загальною площею 75,4 кв.м., що розташований за адресою: місто Київ, проспект Європейського Союзу (колишня назва проспект Правди), буд.66а, станом на 25.03.2025 р., складає:

2 133 400 (два мільйони сто тридцять три тисячі чотириста) гривень без ПДВ

Директор суб'єкта оціночної діяльності
ПП «ТА-Експерт-Сервіс», оцінювач **А.М. ТОВАРНИЦЬКИЙ**

З М І С Т

Зміст	**3**
Резюме	**4**
1.Загальні положення	**5**
2. Опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних	**5**
3. Припущення, застереження та обмежувальні умови	**6**
4.Методичні підходи до оцінки об'єкта	**9**
5. Характеристика місця розташування об'єкта оцінки	**15**
6. Аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки	**21**
7. Визначення вартості об'єкта оцінки порівняльним підходом	**24**
8. Визначення вартості об'єкта оцінки дохідним підходом	**28**
8.Узгодження результатів оцінки	**37**
9. Заява оцінювача	**38**
Додатки	**39**

РЕЗЮМЕ

Об'єкт оцінки	нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А
Адреса об'єкта оцінки	місто Київ, проспект Європейського Союзу (колишня назва проспект Правди), буд.66а
Форма власності	Приватна
Мета оцінки	**Метою проведення оцінки є визначення ринкової вартості майна для прийняття майнових рішень**
База оцінки	Ринкова вартість
Вид вартості	Ринкова вартість
Загальна площа об'єкта оцінки	75,4 кв.м.
Використані методичні підходи	Порівняльний та дохідний
Ринкова вартість об'єкта оцінки	2 133 400 (два мільйони сто тридцять три тисячі чотириста) гривень без ПДВ
Суб'єкт оціночної діяльності	Суб'єкт оціночної діяльності - ПП «ТА-Експерт-Сервіс», що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №154/2024 від 20.03.2024 року, виданого ФДМ України, в особі оцінювача – Товарницького Андрія Мироновича (Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 5782 від 01.03.2008 р)
Відповідність об'єкта оцінки правоустановчим документам	Відповідає
Відповідність об'єкта оцінки технічним документам	Відповідає
Дата оцінки	25.03.2025 року
Дата складання звіту	25.03.2025 року
Дата огляду	25.03.2025 року
Термін чинності дії Звіту	25.09.2025 року
Замовник	Лєвчук Катерина Василівна, ІПН 2782807643
Грошова одиниця	Гривня (офіційний курс НБУ на дату проведення оцінки: 1 дол. США =41,6446 грн.)
Термін дії звіту	Протягом 6 місяців

1.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Об'єкт незалежної оцінки, ідентифікація права власності.

Об'єктом оцінки є нерухоме майно - нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А загальною площею 75,4 кв.м.
Опис: №1 основна площею 66,7 кв.м., місця загального користування 8,7 кв.м.
Розташування у будинку-перший поверх одноповерхової будівлі 1985 року, з окремим входом .
Поточне використання- не використовуються

Стан оздоблення приміщень визначено як «добрий», стан конструктивних елементів - «задовільний». Обмеження використання об'єкта оцінки –відсутні.

Перепланування відсутні

Інженерне забезпечення: міські мережі електро-, водопостачання, каналізація, вентиляція.

Район розташування- периферійна частина Подільського району міста Києва.

Огляд проведено 25.03.2025 року оцінювачем Товарницьким А.М. Навколишнє оточення ділянки – район житлової та громадської забудови.

Метою проведення оцінки є визначення ринкової вартості майна для прийняття майнових рішень

1.2. Підстава для проведення оцінки майна

Суб'єкт оціночної діяльності - ПП «ТА-Експерт-Сервіс», що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності № 154/2024 від 20.03.2024 року, виданого ФДМ України, в особі оцінювача – Товарницького Андрія Мироновича (Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 5782 від 01.03.2008 р) згідно з договором № 2024120017 від 09.12.2024 року, на замовлення Лєвчук Катерини Василівни, ІПН 2782807643 виконав оцінку ринкової вартості нерухомого майна - нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А загальною площею 75,4 кв.м., що розташований за адресою: місто Київ, проспект Європейського Союзу (колишня назва проспект Правди), буд.66а, що належить на праві спільної часткової власності Лєвчук Катерині Василівні, (ІПН 2782807643) (1/4 частка) Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності 256595871 від 14.05.2021 року, Лєвчук Софії Олегівні (іпн 3837711960) 3/8 частки згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 256595277 від 14.2021 року, Лєвчук Емілії Олегівні (іпн 4023809683) 3/8 частки згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 256595109 від 14.05.2021 року, реєстраційний № 2358504480000.

1.3. Мета оцінки

Мета оцінки – визначення ринкової вартості майна для прийняття майнових рішень

База оцінки – ринкова вартість.
Вид вартості – ринкова вартість.
Дата оцінки – 25.03.2025 року
Дата складання звіту – 25.03.2025року.

2. ОПИС ТА АНАЛІЗ ЗІБРАНИХ І ВИКОРИСТАНИХ ВИХІДНИХ ДАНИХ

Оцінка проведена на основі наступних нормативно-правових актів з оцінки майна, вихідних даних, наданих Замовником та інших джерел інформації.

Нормативно-правові акти з оцінки майна:

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».
- Міжнародний стандарт оцінки №1 "Ринкова вартість, як база оцінки" в українському перекладі 2008 року.
- Національний стандарт оцінки № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затверджений постановою КМУ №1440 від 10.09.2003 р.
- Національний стандарту оцінки № 2 "Оцінка нерухомого майна ", затверджений постановою КМУ №1442 від 28.10.2004 р. та інструктивний лист ФДМУ №10-36-2562 від 09.03.05 року „Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту №2 „Оцінка нерухомого майна".
- Інструктивний лист ФДМУ №10-36-3639 від 09.04.99 року, із змінами та доповненнями №10-36-4889 від 15.05.99 р.
- Оценка имущества и имущественных прав в Украине. Монография Н. Лебедь, А.Мендрул, В.Ларцев, С.Скрынько, Н.Жиленко, В.Пашков. Под редакцией Н.Лебедь. 2002 год.
- Під загальною редакцією Маркуса Я.І. Журнал „Практика оценки" №5 (32) 2009 року „Неформальные подходы к оценке недвижимости в современных экономических условиях».
- "Правила визначення фізичного зносу житлових будинків СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234.0015:2009, чинні згідно наказу Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 03.02.2009 р. № 21.

Для аналізу ринку та розрахунку вартості оцінюваного майна використано дані за інформацією сайтів:

№ п/п	URL адреса
1	https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-kommercheskoe-pomeschenie-kiev-vinogradar-pravdy-prospekt-26770662.html
2	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-primschennya-pravdi-svobodi-vinogradar-obolon-IDVvbr1.html
3	https://100realty.ua/uk/object/285246430
4	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-tsoklne-primschennya-blya-metro-tarasa-shevchenko-IDX5R7p.html
5	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zdatsya-primschennya-vul-mezhova-15-80m-IDVT9HR.html
6	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/bez-orenda-fasadnogo-primschennya-z-remontom-41m2-vul-danchenka-IDX77C2.html
7	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/arenda-fasadnogo-pomescheniya-125m2-IDVSFTx.html
8	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prospekt-pravdi-80a-vlasnik-orenda-IDVq01m.html

В процесі виконання оцінки використані наступні копії документів і матеріалів по об'єкту оцінки, надані Замовником, які Оцінювач приймає як достовірні (за відсутності іншої інформації):

№ п/п	Ідентифікаційні дані документу
1	Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності 256595871 від 14.05.2021 року, реєстраційний № 2358504480000
2	Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 256595277 від 14.05.2021 року, реєстраційний № 2358504480000
3	Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 256595109 від 14.05.2021 року, реєстраційний № 2358504480000
4	Технічний паспорт

3. ПРИПУЩЕННЯ, ЗАСТЕРЕЖЕННЯ ТА ОБМЕЖУВАЛЬНІ УМОВИ

Даний звіт є власністю Замовника оцінки.

Цей звіт дійсний тільки в повному обсязі та лише для визначеної у ньому мети.

Звіт про оцінку призначений виключно для використання Замовником і не може передаватись іншим юридичним чи фізичним особам з метою, не передбаченою метою оцінки.

Оцінювач не несе відповідальності за вірогідність вихідних даних, покладаючись на надану Замовником інформацію. Інші вихідні дані, використані Оцінювачем при підготовці Звіту, були отримані з надійних джерел і вважаються достовірними. Проте Оцінювач не може гарантувати їхню абсолютну точність, тому там, де це можливо, робляться посилання на джерело інформації.

Оцінювач зобов'язується зберегти і забезпечити конфіденційність інформації, наданої Замовником, а також результатів Звіту.

При проведенні оцінки Оцінювач припускав відсутність будь-яких прихованих факторів, що впливають на вартість оцінюваного майна. На Оцінювачі не лежить відповідальність по виявленню подібних факторів.

Ні Замовник, ні Оцінювач не можуть використовувати Звіт (чи будь-яку його частину) інакше, чим це передбачено договором про оцінку.

Висновки оцінювача відносно ринкової вартості об'єкта чинні тільки на термін чинності звіту протягом 6-ти місяців від дати оцінки.

Результати проміжних і остаточних обчислень округлюються до цілих чисел.

При виконанні оціночних процедур оцінювач використовував об'ємно – технічні параметри об'єкта оцінки згідно викопіювання інвентарної справи.

Оцінювач не несе відповідальності за стан елементів та конструкцій, які неможливо було побачити чи мали приховані пошкодження та дефекти.

Оцінювач вважає, що відсутні будь-які скриті фактори, які впливають на вартість оцінюваного об'єкту. На ньому не лежить відповідальність за виявлення таких скритих факторів, якщо пізніше і виявиться, що вони дійсно мали місце, але їх неможливо було виявити в процесі оцінки.

Оцінювач в своїй діяльності керується нормами професійної діяльності оцінювачів, нормативними, методологічними та інструктивними матеріалами, які використовуються у вітчизняній та світовій практиці оцінки.

Оцінювач діяв як незалежний підрядчик. Ніхто не проявляв впливу на висновки відносно вартості об'єкту оцінки.

Розмір винагороди обумовлюється в договорі і не пов'язаний з судженням щодо вартості об'єкту оцінки, що її викладено в цьому звіті.

Оцінювач не має і не може мати будь-яких інтересів у власності оцінюваного об'єкту.

Поданий звіт про оцінку об'єкту представляє власні, безпристрастні, професійні судження та висновки, які обмежені тільки приведеними припущеннями та обмежувальними умовами.

На виконання договірних умов замовник оцінки надає оцінювачу всі істотні відомості про об'єкт оцінки (правовий статус, технічні характеристики), забезпечує доступ з метою вивчення його технічного стану.

У разі необхідності, оцінювач має право залучити вузьких спеціалістів для визначення технічного стану оцінюваного об'єкту.

Звіт про незалежну оцінку представляє собою незалежне судження оцінювача і сам по собі не несе ніяких правових наслідків відносно об'єкта оцінки. Оцінювач вважає себе вільним від відповідальності та зобов'язань, які можуть бути висунуті третіми сторонами, якщо їх позови виникнуть в результаті неправомірного використання результатів роботи.

Уся надана інформація, перевірка якої неможлива з об'єктивних причин або виходить за сферу компетенції оцінювача розглядається як достовірна. В інших випадках для контролю об'єктивності розрахунків використовувалася інформація із незалежних джерел, офіційних статистичних довідників, матеріалів відкритих публікацій і видань.

Оцінка вартості Об'єкта проводилася на основі об'єктивності, неупередженого урахування всіх стосовних до предмету оцінки факторів і відповідальних думок виходячи з рівня професійних знань та кваліфікації оцінювача. Замовник вправі посилатися на висновки та рекомендації, які містяться в цьому звіті.

Оцінювач не несе відповідальності за:

• юридично значимі рішення і наслідки, а також можливе перекручення результатів оцінки, які виникли у наслідок недостовірності вихідної інформації про Об'єкт або недійсності наданих документів;

• юридичне значимі рішення та їх наслідки, якщо вони наступили у зв'язку з неправомірним використанням результатів оцінки або помилковим тлумаченням цього Звіту;

Оцінювач не приймає на себе відповідальності за наступні зміни соціальних, економічних, юридичних і природних умов, що можуть уплинути на вартість оцінюваного майна.

Оцінювачем не виконувалися натурні обміри об'єкта оцінки, а розрахунки виділення площ проводилися на основі технічної документації та право установчих документів.

Дата оцінки – 25.03.2025 року
Дата складання звіту – 25.03.2025 року

4. МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ ОБ´ЄКТА

4. 1. ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ ВИКОРИСТАНІ В ЗВІТІ

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

Методичні підходи – загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки.

Метод оцінки – спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід.

Оціночні процедури – дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку.

Принципи оцінки – покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображують соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна.

Об'єкт оцінки – майно та майнові права, які підлягають оцінці.

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

Будівлі – земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо.

Приміщення – частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу.

Вбудовані приміщення – приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі.

Знос (знецінення) – втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна.

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

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

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

Залишковий строк економічного життя земельних поліпшень – строк від дати оцінки до закінчення строку економічного життя земельних поліпшень.

Фактичний вік земельних поліпшень – період від початку експлуатації земельних поліпшень до дати оцінки

Дата оцінки – дата (число, місяць та рік), на яку проводиться оцінка майна та визначається його вартість.

Дата звіту – дата складання звіту.

Вихідні дані – документи, в яких містяться характеристики об'єкта оцінки.

Ідентифікація об'єкта та пов'язаних з ним прав – встановлення відповідності об'єкта оцінки наявним вихідним даним та інформації про нього.

Існуюче використання – фактичне використання нерухомого майна на дату оцінки.

Альтернативне використання – можливі варіанти використання нерухомого майна, які відрізняються від існуючого використання та розглядаються під час аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки.

Падаючий ринок - це ринок покупця, на якому діє тенденція зменшення вартості майна в процесі його експозиції в умовах економічної невизначеності.

Строк експозиції - строк, протягом якого об'єкт оцінки може бути виставлений для продажу на ринку з метою забезпечення його відчуження за найвищою ціною і тривалість якого залежить від співвідношення попиту та пропозиції на подібне майно, кількості потенційних покупців, їх купівельної спроможності та інших факторів.

Інвестиційна привабливість - якість майна, зумовлена можливістю в подальшому генерувати дохід.

Вартість – еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у ймовірній сумі грошей.

Оціночна вартість – вартість, яка визначається за встановленими алгоритмом та складом вихідних даних.

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

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

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

Валовий дохід – сукупне надходження коштів, які очікується отримати від реалізації прав, пов'язаних з об'єктом оцінки.

Операційні витрати – прогнозовані витрати власника, пов'язані з отриманням валового доходу. До операційних не належать витрати на обслуговування боргу та податків, що сплачуються від величини прибутку, отриманого від використання об'єкта оцінки, єдиного податку, фіксованого податку.

Чистий операційний дохід – дохід, що визначається як різниця між валовим доходом та операційними витратами.

Об'єкт порівняння – подібне майно, що відібране для застосування порівняльного методичного підходу.

Функціональний аналог – нерухоме майно, яке за своїми функціональними (споживчими) характеристиками може бути визнане подібним майном до об'єкта оцінки.

Наведені вище поняття вживаються в нормативно-правових актах, відповідно до яких проводилася незалежна оцінка.

Волати́льність (Мінливість, англ. Volatility)- статистичний показник, що характеризує тенденцію ринкової ціни або доходу змінюватися з часом. Є одним з найважливіших фінансових показників в управлінні фінансовими ризиками, де являє собою міру ризику використання фінансового інструмента за заданий проміжок часу.

4.2. ПРИНЦИПИ ОЦІНКИ

Оцінка майна проводиться з дотриманням принципів корисності; попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання.

Принцип корисності ґрунтується на врахуванні того, що майно має вартість тільки за умови корисності його для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу. З метою визначення корисності під час оцінки:

- розглядається корисність окремого майна у складі об'єкта оцінки як складова частина корисності об'єкта оцінки в цілому та корисність майна як окремого об'єкта оцінки;
- враховується сучасний стан використання об'єкта оцінки, що може не відповідати його можливому найбільш ефективному використанню, а також випадки, коли окремі об'єкти оцінки стають тимчасово зайвими, використовуються з іншою метою або не використовуються;
- прогнозується можливий вплив соціально-економічних та інших факторів на зміни в корисності об'єкта оцінки;
- оцінюються витрати на поліпшення об'єкта оцінки з урахуванням впливу цих витрат на збільшення його ринкової вартості.

Принцип попиту та пропонування відображає співвідношення пропонування та попиту на подібне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховуються

ринкові коливання цін на подібне майно та інші фактори, що можуть призвести до змін у співвідношенні пропонування та попиту на подібне майно.

Принцип заміщення передбачає врахування поведінки покупців на ринку, яка полягає у тому, що за придбання майна не сплачується сума, більша від мінімальної ціни майна такої ж корисності, яке продається на ринку.

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається розміром економічних вигод, які очікуються від володіння, користування, розпорядження ним.

Принцип внеску (граничної продуктивності) передбачає урахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких факторів, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційним їх внеску у загальний дохід.

Принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

4.3. БАЗА ОЦІНКИ

Оцінка проводиться із застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості або неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки передує укладанню договору на проведення оцінки майна.

Використання ринкової вартості як бази оцінки можливе за умови відповідності угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, змісту поняття ринкової вартості. При цьому, умови такої угоди не повинні передбачати будь-які додаткові обмеження або вимоги, що впливають на майбутню економічну вигоду від використання покупцем об'єкта оцінки. Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки можливе із застосуванням усіх методичних підходів у разі наявності необхідної інформації.

Застосування неринкових видів вартості як бази оцінки можливе у разі невідповідності умов угоди, у зв'язку з якою проводиться оцінка, хоча б одній з умов, яка висувається для визначення ринкової вартості. До неринкових видів належать вартість заміщення, вартість відтворення, залишкова вартість заміщення (відтворення), вартість у використанні, споживча вартість, вартість ліквідації, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, ліквідаційна вартість, чиста вартість реалізації, оціночна вартість та інші види, порядок визначення яких встановлюється окремими національними стандартами.

Ринкова вартість визначається за допомогою методів та процедур оцінки, що відбивають характер нерухомості та умови, за яких дана власність продається найкращим чином на відкритому ринку.

Оцінювана нерухомість має в регіоні відносно розвинутий ринок пропозиції продажу, що дає можливість оцінювачу визначити ринкову вартість оцінюваного майна.

4.4. Витратний підхід

Витратний підхід базується на вивченні можливостей інвестора в придбанні нерухомості і виходить з того, що інвестор не заплатить за об'єкт більшу суму, ніж та, в яку йому обійдеться отримання відповідної ділянки під забудову і побудову аналогічного за призначенням і якістю об'єкту в період, що оглядається, без суттєвих затримок. Даний підхід оцінки може привести до об'єктивних результатів, якщо можливо точно визначити величини вартості і зносу об'єкта при умовах відносної рівноваги попиту та пропозиції на ринку нерухомості.

Витратний підхід показує оцінку повної відновної вартості об'єкту за вирахуванням зносу, збільшену на ринкову вартість земельної ділянки.

Основні етапи процедури при даному підході:

1. Розрахунок вартості придбання вільної та наявної земельної ділянки з метою оптимального її використання.
2. Розрахунок ринкової вартості побудови нових аналогічних об'єктів – отримання вартості відтворення або заміщення об'єкту.
3. Визначення величини фізичного, функціонального та економічного зносу об'єкту оцінки.
4. Зменшення вартості відтворення або заміщення на суму зносу для отримання залишкової вартості об'єкту.

5. Додавання до залишкової вартості об'єкту вартості земельної ділянки.

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

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

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення). Під час використання методу заміщення для проведення оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно з проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площа, об'єм), що є подібними до оцінюваних.

Розрахунок вартості заміщення об'єкта оцінки в рамках витратного підходу виконуємо по вартості одиничного показника в послідовності:

1) вибір будівельного аналога за допомогою укрупнених показників відновної вартості;
2) оцінка вартості об'єкта приведених в УПВВ в цінах 1969 року. При цьому вартість об'єкту оцінки визначається по формулі

$$C_{в69р} = C_о * S(V)$$

де $C_{в69р}$ — вартість об'єкта оцінки в цінах 1969 року;

$C_о$ — базова вартість одиничного показника згідно збірника УПВВ;

S (V) — загальна площа (будівельний об'єм об'єкта оцінки).

3) визначення відновної вартості., яка не враховує фізичного зносу і визначається по формулі:

$$C_{віднов} = C_{в69р} * K_i$$

де K_i — інтегральний індекс збільшення вартості будівництва з 1969 року до моменту оцінки і визначається по формулі:

$$K_i = K_п * K_{інд} * K_{інфл}$$

де $K_п$ — коефіцієнт подорожчання, що відображає підвищення рівня цін з 1969 по 1984 роки і розраховується шляхом множення галузевого індексу у відповідності з Постановою Держбуду СРСР від 11.05.1983 року №94 на територіальний коефіцієнт, що враховує особливості зміни кошторисної вартості будівельно-монтажних робіт по регіонах України.

$K_{інд}$ — ринковий коефіцієнт подорожчання вартості будівельно-монтажних робіт на території України, які розраховуються з урахуванням даних Держкомстату України і публікуються в збірнику офіційних документів та роз'яснень Держбуду України (Ціноутворення у будівництві).

$K_{інфл}$ — коефіцієнт інфляції розраховується Держкомстатом України і публікується в засобах масової інформації по підсумках кожного місяця.

4.) Розрахунок залишкової вартості заміщення через коригування відновної вартості на величину фізичного зносу, яка визначається по формулі:

$$C_з = C_{віднов} * K_ф$$

де $K_ф = 1 - Ф_з / 100$

$K_ф$ — коефіцієнт фізичного зносу.

$Ф_з$ — середньозважений фізичний знос будівлі у відсотках.

Витратний підхід ґрунтується на використанні нормативних документів, але у свою чергу підхід до оцінки, місце розташування об'єкта оцінки має деякі похибки і в повній мірі не враховує такі ринкові фактори, як "престижність " району розміщення об'єкта оцінки, особливості маркетингу і рівень ризику прибутковості подібної нерухомості, умов попиту та пропонування, які склалися на момент оцінки на ринку подібної нерухомості.

Згідно пункту 6 Національного стандарту N 2 "Оцінка нерухомого майна", Витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовується у разі, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне. З огляду на перераховані фактори та специфіку місця розташування та функціонального використання об'єкта оцінки Оцінювач вважає недоцільно та некоректно використовувати витратний підхід у даній роботі.

4.5. Порівняльний підхід

Порівняльний підхід базується на тому, що суб'єкти на ринку здійснюють угоди купівлі-продажу, приймаючи за основу інформацію про здійснені аналогічні угоди. Даний підхід має в своїй основі припущення, що обізнаний покупець за виставлену на продаж нерухомість заплатить не більшу суму, ніж та, за яку можна придбати аналогічний по якості і придатності об'єкт.

Підхід включає збір даних про ринок продажу та пропозиції об'єктів нерухомості, що подібні до об'єкту оцінки. Далі ціни на об'єкти-порівняння коригуються з врахуванням параметрів, по яким об'єкти відрізняються один від одного. Після коригування цін їх можна використовувати для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки.

Основні етапи процедури оцінки при даному підході:

1. Дослідження ринку з метою збору інформації про здійснені угоди купівлі-продажу, пропозиції по продаж об'єктів нерухомості, аналогічних об'єкту оцінки.
2. Опрацювання та відбір інформації з метою підвищення її правдивості та отримання підтвердження того, що угоди, які укладалися, здійснились у вільних ринкових умовах.
3. Підбір відповідних одиниць виміру і проведення порівняльного аналізу для кожної вибраної одиниці.
4. Порівняння об'єкту оцінки і відібраних для порівняння об'єктів, що були продані або пропонуються на ринку, по окремих елементах та в цілому; визначення вартості об'єкту оцінки.
5. Встановлення вартості об'єкту оцінки шляхом аналізу порівняльних характеристик і зведення їх до одного вартісного показника.

Порівняльний методичний підхід використовується при виконанні даної роботи, оскільки ринок подібної нерухомості має місце, наявна пропозиція продажу подібної нерухомості в периферійній частині Подільського району міста Києва

4.6. Дохідний підхід

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

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

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

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

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

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

Метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної Інформації про оренду подібного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (розміру

орендної плати та типових умов оренди) або Інформації про використання подібного нерухомого майна;

- прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) (як правило за рік з дати оцінки). Чистий операційний дохід розраховується як різниця між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід - як різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, що отримується на земельній ділянці, та виробничими витратами І прибутком виробника;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки капіталізації та її розрахунок;
- розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації.

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- обґрунтування періоду прогнозування;
- прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного доходу) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду;
- обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок;
- визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного доходу);
- прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості;
- визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії. Зазначений підхід використано у даному Звіті.

Ґрунтуючись на доступній на дату оцінки ринковій інформації та інформації, отриманій від Замовника, а також підходах та припущеннях, викладених у попередніх розділах, оцінювач провів оцінку ринкової вартості Об'єкта за порівняльним та дохідним методичними підходами з рекомендацією отриманого результату за дохідним підходом.

5. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

5.1. Загальні відомості про населений пункт

Ки́їв — столиця та найбільше місто України. Розташований у середній течії Дніпра, у північній Наддніпрянщині. Політичний, соціально-економічний, транспортний, освітньо-науковий, історичний, культурний та духовний центр України. У системі адміністративно-територіального устрою України Київ має спеціальний статус, визначений Конституцією, і не входить до складу жодної області, хоча і є адміністративним центром Київської області. Місце розташування центральних органів влади України, іноземних місій, штаб-квартир більшості підприємств і громадських об'єднань, що працюють в Україні.

За «Повістю временних літ», Київ заснував полянський князь Кий зі своїми братами Щеком і Хоривом та сестрою Либіддю. Згідно з археологічними даними та писемними джерелами, початок безперервного розвитку Києва датується 2-ю половиною V ст. — 1-ю половиною VI століття; осередком розширення Києва була гора Замкова. Протягом своєї історії місто було столицею полян, Русі[a] і України[b], а також адміністративним центром однойменних князівства, землі, воєводства, повіта, полку, намісництва, губернії, округи, району, генеральної округи, і зокрема православної митрополії, генерал-губернаторства і військової округи.

Основні дані	
Інша назва	Мати міст Руських, Місто, де все починається[1]
Країна	Україна
Регіон	Київ

Район	Київська міська рада
Код КАТОТТГ	UA80000000000093317
Засноване	V[2] / VI[3] або VII століття[4] умовно-офіційно 482[4]
Магдебурзьке право	1494
Поділ міста	10 районів
Населення	▼ 2 952 301 (1 січня 2022)[5]
- повне	▼ 2 952 301 (1 січня 2022)[5]
Агломерація	Київська агломерація 3,65 млн[6]
Площа	835,58[7] км²
Густота населення	3516,93 осіб/км²
Поштові індекси	01000—06999
Телефонний код	+380-44
Координати	50°27′00″ пн. ш. 30°31′25″ сх. д. HGO
Висота над рівнем моря	179 м
Водойма	р. Дніпро, Либідь
Назва мешканців	кия́нин, кия́нка, кия́ни
Міста-побратими	59 (див. повний список)
День міста	остання неділя травня
Номери автомобілів	UA AA, KA, TT, KK

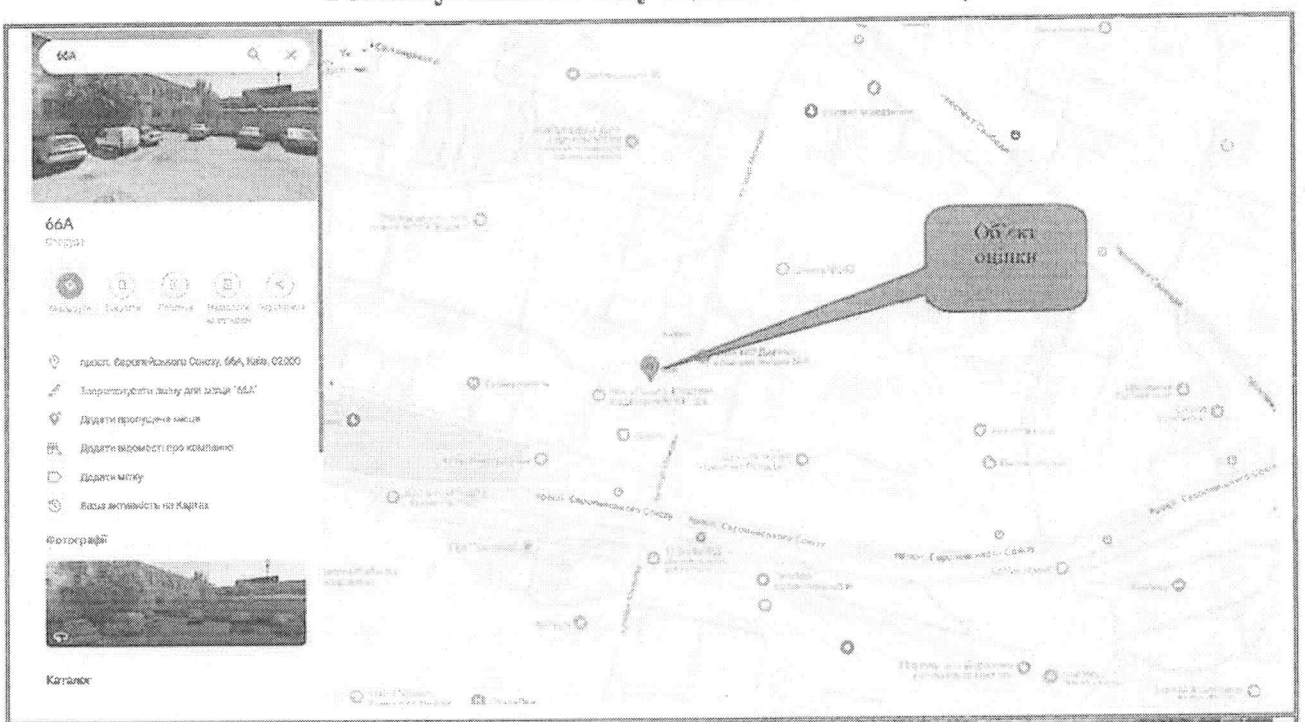
Проспе́кт Європе́йського Сою́зу — проспект у Подільському районі міста Києва, житлові масиви Синьоозерний, Виноградар, Вітряні гори, Мостицький, Варшавський та місцевість Пріорка. Пролягає від Вишгородської вулиці до Газопровідної вулиці. Прокладений крізь раніше забудовану територію в 1970-ті роки.

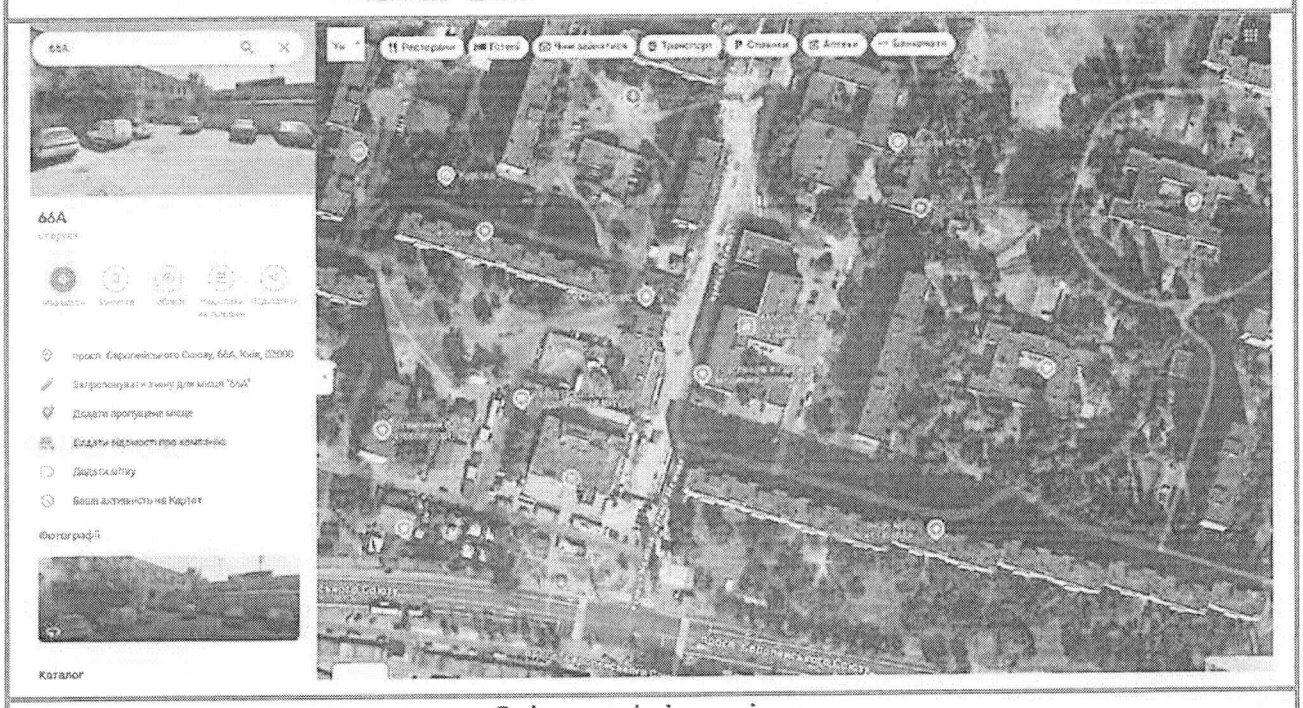
Прилучаються провулок Академіка Патона, вулиці Валентини Радзимовської, Наталії Ужвій, проспекти Свободи, Василя Порика, вулиці Межова, Родини Крістерів, Всеволода Змієнка, проспект Георгія Гонгадзе, вулиці Івана Виговського та Северина Наливайка (запроєктована).

Загальні відомості	
Протяжність	4,5 км
Координати початку	50°30′21″ пн. ш. 30°27′3.35″ сх. д.
Координати кінця	50°30′34.1″ пн. ш. 30°23′48.6″ сх. д.
поштові індекси	04074, 04108, 04123, 04208

Транспорт	
Найближчі станції метро	«Оболонь»
Автобуси	А 102
Тролейбуси	Тр 5Д, 24, 26, 28, 35, 36, 92Н
Маршрутні таксі	Мт 180, 182, 217, 439, 455, 465, 502, 530, 581
Рух	двосторонній
Покриття	асфальт

Розташування об'єкту оцінки на загальному плані





Орієнтовні відстані, до:

Центру міста – 10,4 км

Характеристика об'єкта оцінки

Об'єктом оцінки є нерухоме майно - нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А загальною площею 75,4 кв.м.

Опис: №1 основна площею 66,7 кв.м., місця загального користування 8,7 кв.м.

Розташування у будинку-перший поверх одноповерхової будівлі 1985 року, з окремим входом .

Поточне використання- не використовуються

Стан оздоблення приміщень визначено як «добрий», стан конструктивних елементів - «задовільний». Обмеження використання об'єкта оцінки –відсутні.

Перепланування відсутні

Інженерне забезпечення: міські мережі електро-, водопостачання, каналізація, вентиляція.

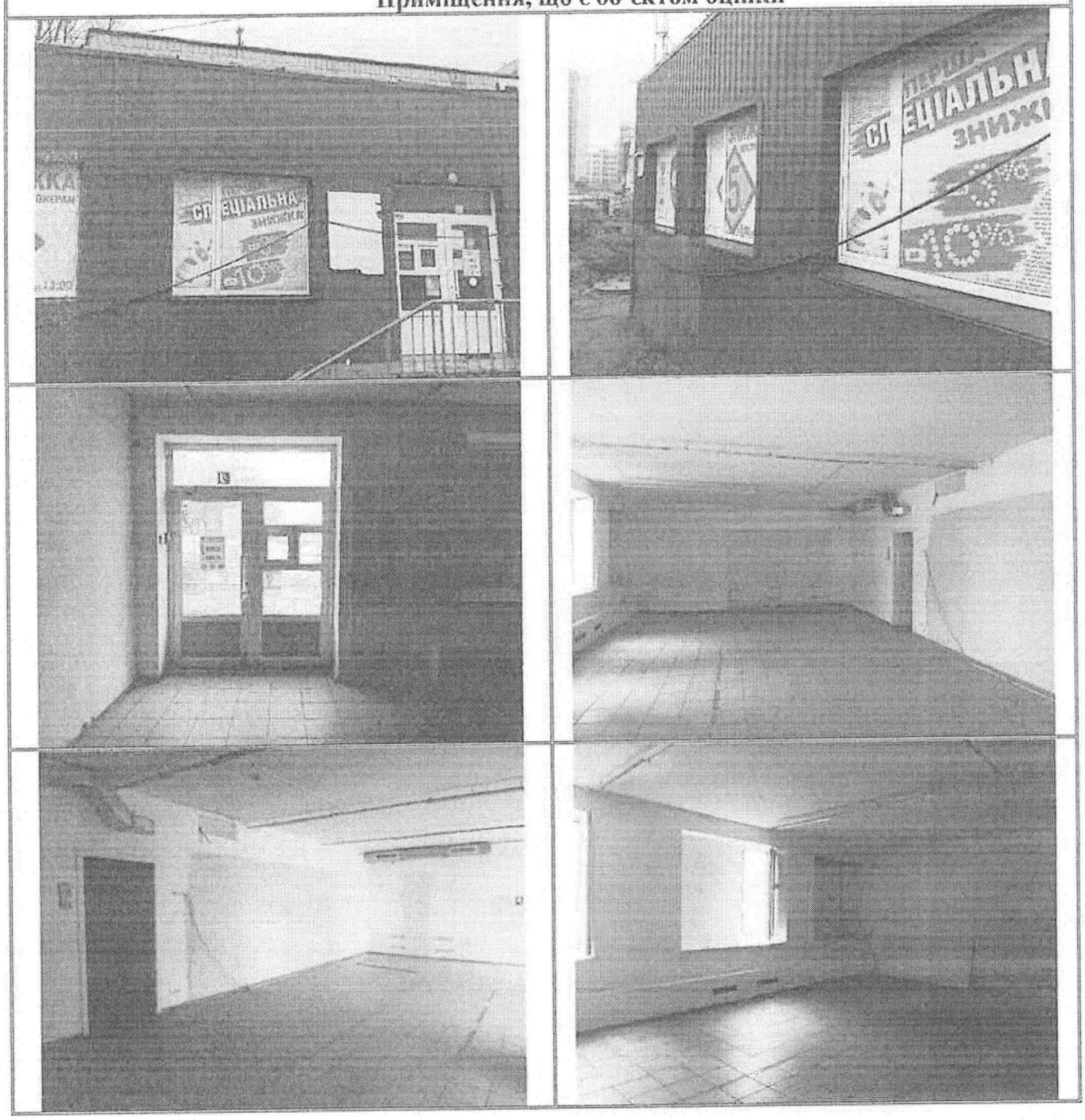
Район розташування- периферійна частина Подільського району міста Києва.

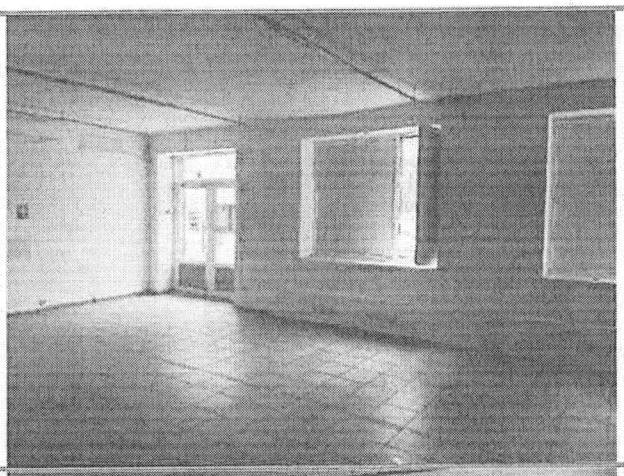
Огляд проведено 25.03.2025 року оцінювачем Товарницьким А.М.
Навколишнє оточення ділянки – район житлової та громадської забудови.

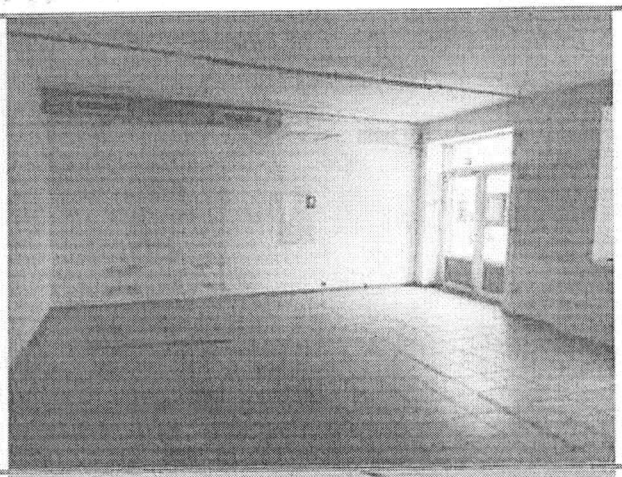
Метою проведення оцінки є визначення ринкової вартості майна для прийняття майнових рішень

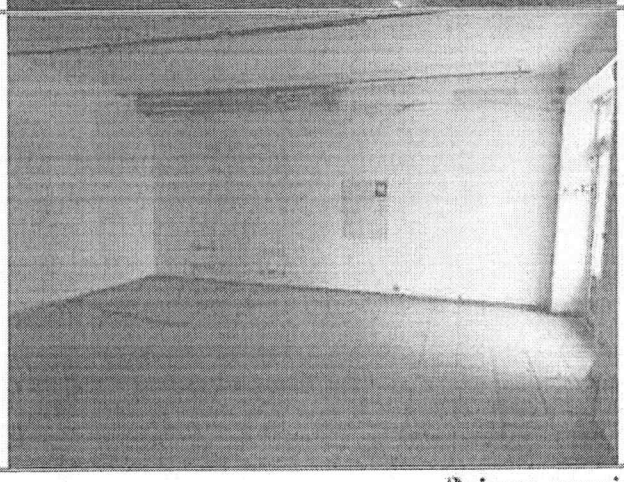
Метою проведення оцінки є визначення ринкової вартості об'єкта

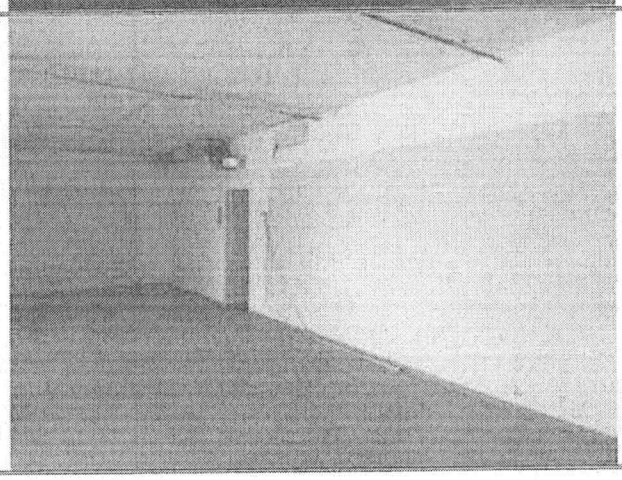
Приміщення, що є об'єктом оцінки



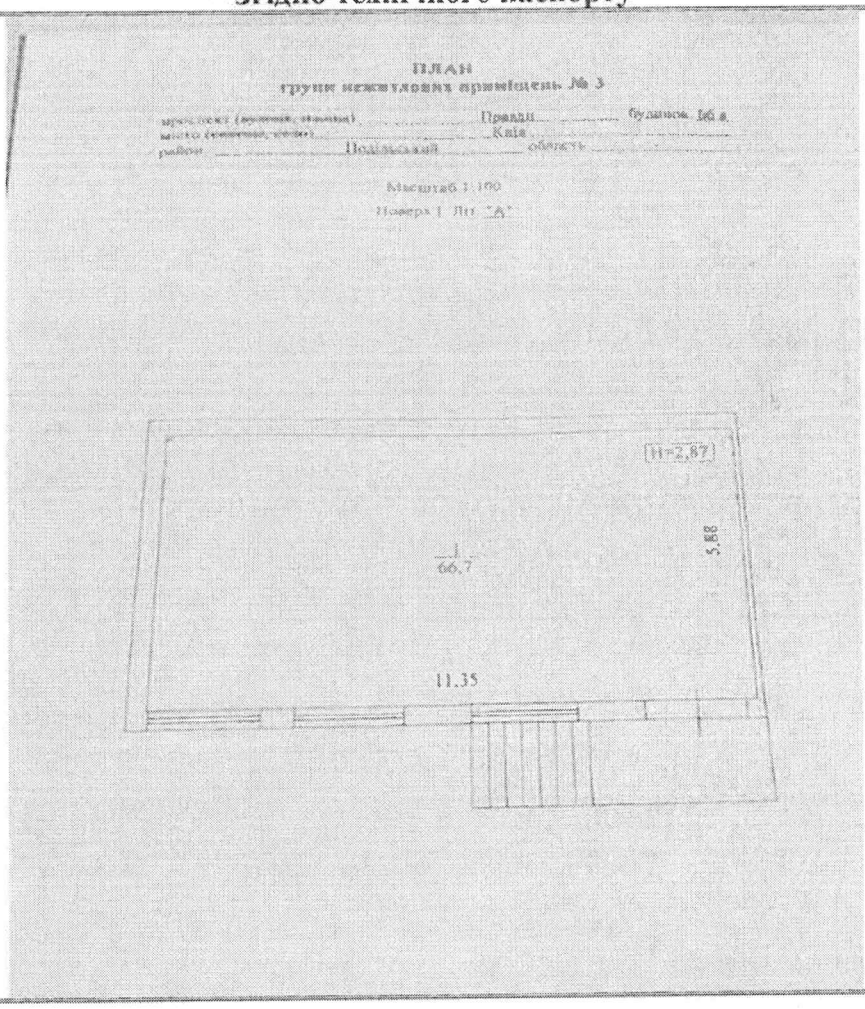








Згідно технічного паспорту



ХАРАКТЕРИСТИКА
групи нежитлових приміщень

Літер	Назва будівель та споруд	Рік спорудження (реконструкції)	Опис основних конструктивних елементів						Інженерне обладнання									
			фундамент	стіни	покрівля	перекриття	вікна	двері	електрика	водопровід	каналізація	опалення	газ	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
А	Група нежитлових приміщень № 3	1985	бетон	цегла	шифер	залізобетонні	пластик		так	так	так				ні	230	ніц	ніц

04.01.2021 р.

Фундамент будинку – бетонний, стіни – цегла, перекриття – залізобетонні, покрівля будівлі – руберoїд (ремонт в 2017 році, за даними Замовника, при виявленні іншої інформації звіт потребує перегляду), перегородки – цегляні, двері – металеві, дерев'яні, вікна – металопластикові. Внутрішнє оздоблення приміщень – пофарбовані стіни, кахлі, покриття підлоги в приміщеннях –кахель

ЕКСПЛИКАЦІЯ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21

04.01.2021 р.

5.2. Характеристика технічного стану конструкцій будівлі, в якій розміщені оцінювані площі

Величина фізичного зносу на момент його встановлення для об'єкта оцінки визначається за результатами огляду і характеризує ступінь погіршення технічних і пов'язаних з ними

експлуатаційних показників конструкцій, технічних пристроїв порівняно з первісними і виражається співвідношенням вартості об'єктивно необхідних робіт з ремонту до їх відновної вартості.

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

При визначенні величини фізичного зносу будівлі підсумовуються величини фізичного зносу окремих конструктивних елементів з врахуванням питомої ваги кожного з них в будівлі:

$$З = \sum_{i=1}^{n} З_i \times L_i \Big/ 100$$

де: З — фізичний знос будівлі (%);

$З_i$ — фізичний знос окремого конструктивного елементу (%);

L_i — питома вага конструктивного елементу по відношенню до всієї будівлі (%);

n — кількість окремих елементів в будівлі.

Нормативна база щодо визначення фізичного зносу будівель та споруд регулюється наступними нормативними та інструктивними документами:

"Правила оцінки фізичного зносу жилих будинків", затверджені наказом Державного житлового комунального господарства України від 03.02.2009 р. № 21;

"Методика статистичного узагальнення стану будівельних конструкцій " Промбуд НДІ проект 1990 рік.

Фізичний знос будівлі та окремих конструкцій нерухомості визначається порівнянням з нормативними ознаками зносу під час натурного обстеження об'єкту, по зносу конструктивних елементів споруди, відносно вибраного функціонального аналога у нашому випадку по УПВВ малоповерхового будівництва за програмним забезпеченням МПК „Оцінювач".

Конкретний відсоток фізичного зносу приймається виходячи з наступних передумов:

- якщо в елементі є всі ознаки зносу, приймається максимальне значення;
- якщо в елементі є тільки одна ознака, то приймається мінімальне значення;
- якщо є декілька ознак, то знос визначається шляхом інтерполяції в залежності від характеру руйнувань.

Числові значення зносу об'єкту оцінки визначаються з точністю до цілих чисел.

Згідно з вищевикладених нормативних документів визначаються межі, в яких знаходиться знос будівлі:

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

Враховуючи дійсний вік споруди

Оцінювач визначив фізичний знос на рівні 30%.

6. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

Згідно Національного стандарту 1 принцип найбільш ефективного використання полягає в урахуванні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміємо використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті

варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними та економічно доцільними.

Аналіз найбільш ефективного використання виконується шляхом перевірки відповідності альтернативних варіантів використання наступним критеріям:

Технічна можливість - технічна можливість зведення будівлі з метою найбільш ефективного використання.

Юридична дозволеність - характер ймовірного використання не вступає в протиріччя з чинним законодавством.

Економічна доцільність - допустимий з точки зору закону порядок використання об`єкту повинен забезпечити чистий дохід власнику об`єкта нерухомості.

Максимальна вартість - крім отримання чистого доходу, найбільш ефективне використання містить в собі або максимізацію чистого доходу власника, або досягнення максимальної вартості самого об`єкту.

Об'єктом оцінки є нерухоме майно- нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А загальною площею 75,4 кв.м., що розташований за адресою: місто Київ, проспект Європейського Союзу (колишня назва проспект Правди), буд.66а

Оцінювач, роблячи висновок для даного об'єкта нерухомості про найбільш ефективне використання, враховували місце розташування, обмеженість його функціонального використання:

приміщення, що є об'єктом оцінки, розташовані за адресою: місто Київ, проспект Європейського Союзу (колишня назва проспект Правди), буд.66а і мають добру транспортну доступність;

- на дату оцінки будинок, у якому розташований об'єкт оцінки, перебуває у задовільному стані;
- на дату оцінки об'єкт перебуває у стані (внутрішній стан оздоблення), який можна охарактеризувати як «добрий» (див. Додаток «Фото об'єкта оцінки»).

Аналіз альтернативних варіантів використання оцінюваних площ.

Для визначення варіанту найбільш ефективного варіанту використання об'єкту оцінки Оцінювачами розглядаються альтернативні варіанти існуючому використання об'єкта (складські приміщення):

- використання об'єкту оцінки як приміщення комерційного призначення, а саме як нежитлового приміщення для надання побутових послуг технічно можливим, юридично дозволеним, та економічно доцільним, без понесення додаткових вагомих витрат пов'язаних з переобладнанням та оформленням відповідних документів.

На основі проведеного аналізу представлених документів та фото Оцінювач визначив, що оцінюваний об'єкт технічно і юридично дозволено та економічно доцільно використовувати як нежитлові приміщення вільного комерційного використання без зміни правового статусу та планування приміщень, що є технічно можливо та юридично дозволено.

Аналіз ринку нерухомості України 3-й квартал 2024 року

Ринок нерухомості в Україні продовжує зазнавати значного впливу війни, але водночас адаптується до нових реалій. Житлова нерухомість залишається відносно стабільною з поступовим зростанням цін у великих містах. Офісна та торгова нерухомість знаходяться під тиском через зниження попиту, тоді як складська нерухомість у західних регіонах демонструє зростання.

Порівняльна таблиця змін на ринку нерухомості з початку 2024 року

Сегмент	Початок 2024 року	3-й квартал 2024 року	Зміна (%)
Житлова нерухомість (Київ)	1,200 $/м²	1,304 $/м²	+8.7%
Оренда офісів (Київ, клас А)	12 $/м²	10 $/м²	-16.7%
Торгова нерухомість (Київ)	18 $/м²	16 $/м²	-11.1%
Складська нерухомість (Львів)	900 $/м²	1,100 $/м²	+22.2%
Офісна нерухомість			

У центральних регіонах України рівень вакантності офісних приміщень класу B і C досяг 20-25%, що свідчить про перенасичення ринку.

Сегментація офісної нерухомості

Клас приміщення	Орендні ставки (січень 2024)	Орендні ставки (вересень 2024)	Зміни (%)
Офіси класу A	$20–$25 за м²	$22–$28 за м²	+10%
Офіси класу B	$12–$18 за м²	$14–$20 за м²	+15%
Офіси класу C	$7–$10 за м²	$8–$12 за м²	+10%

Офісні приміщення в бізнес-центрах

Клас A:

Орендні ставки: Офіси класу A: Орендні ставки на початку року коливалися в межах $20–$25 за м² на місяць, але до вересня 2024 року зросли до $22–$28 за м² через зростання попиту з боку міжнародних компаній, що повернулися на ринок.

Вакантність: Вакантність у Києві становила близько 12%, що свідчить про поступове відновлення попиту після значного падіння у 2022-2023 роках. У регіонах вакантність варіювалася від 14% до 18%, що також відображає поступову стабілізацію ринку.

Витрати: Орендарі офісів класу A зазвичай несуть додаткові витрати на обслуговування загальних зон (оплата за комунальні послуги, охорона, прибирання), що становить близько $5–$7 за м² на місяць.

Клас B:

Орендні ставки: Офіси класу B: Сегмент офісів класу B також зазнав зростання орендних ставок із $12–$18 за м² до $14–$20 за м². Це пов'язано з переїздом компаній, які не можуть дозволити собі офіси класу A, але шукають кращі умови, ніж у класі C.

Вакантність: Вакантність у Києві сягнула 18%, що свідчить про надлишкову пропозицію у цьому сегменті. У регіонах цей показник був ще вищим — 20–25%.

Витрати: Операційні витрати в офісах класу B становлять близько $3–$5 за м² на місяць, що включає основні комунальні послуги та охорону.

Клас C:

Орендні ставки: Офіси класу C: Найменш популярний сегмент ринку, де орендні ставки збільшилися з $7–$10 за м² до $8–$12 за м², частково через скорочення пропозиції та стабільний, хоча і низький попит.

Вакантність: Вакантність у Києві перевищила 25%, що свідчить про низький попит на приміщення цього класу через їхні обмежені можливості та віддалене розташування.

Витрати: Операційні витрати в таких офісах зазвичай складають $2–$4 за м² на місяць.

Окремі вбудовані офісні приміщення

Цей сегмент включає окремі офісні приміщення на перших поверхах житлових будинків або вбудовані в комерційні будівлі.

Орендні ставки: Орендні ставки на окремі вбудовані офісні приміщення у центральних районах Києва становили $18–$25 за м² на місяць. У спальних районах та регіонах ставки були нижчими — $10–$15 за м².

Вакантність: Вакантність у цьому сегменті була нижчою, ніж у бізнес-центрах, і становила близько 10% у Києві та 12–15% у регіонах, що свідчить про популярність цього типу приміщень серед малого та середнього бізнесу.

Витрати: Витрати на утримання таких приміщень, включаючи комунальні послуги, можуть складати від $2 до $5 за м² на місяць.

Основні тенденції та аналіз

Офіси класу A: Відновлення попиту на офіси високого класу пов'язане з поверненням міжнародних компаній та великих українських бізнесів до традиційних форматів роботи в офісі. Водночас орендні ставки залишаються стабільними через високу конкуренцію між бізнес-центрами.

Офіси класу B: Ринок офісів класу B страждає від перенасичення, що призводить до високої вакантності та тиску на орендні ставки. Багато компаній переїжджають у більш сучасні приміщення класу A або обирають віддалену роботу.

Офіси класу С: Найбільше постраждали від зміни робочих практик, оскільки багато компаній скоротили свої площі або переїхали у сучасніші офіси. Висока вакантність у цьому сегменті створює ризики для власників.

Вбудовані офісні приміщення: Цей сегмент залишається популярним через зручність розташування та відносно низькі витрати на утримання. Малий та середній бізнес надає перевагу цим приміщенням через можливість знизити орендні витрати.

Підсумок

Ринок офісної нерухомості в Україні у 2024 році продовжує відновлюватися, але залишається сегментованим. Офіси класу А демонструють стабільність, тоді як офіси класу В і С стикаються зі значними викликами через високий рівень вакантності та перенасичення ринку. Окремі вбудовані приміщення залишаються привабливими для малого бізнесу завдяки зручності та помірним витратам.

Торгова нерухомість

Ринок торговельної нерухомості в Україні в 2024 році залишається нестабільним через макроекономічні виклики та вплив війни та стикається зі зниженням споживчого попиту, що призвело до зниження орендних ставок навіть у Києві до $15–$17 за м² на місяць. Водночас, у західних регіонах країни спостерігається підвищений попит на комерційну нерухомість через переміщення бізнесу та зростання кількості внутрішньо переміщених осіб.

Сегментація торговельної нерухомості

Приміщення в ТРЦ

Торгово-розважальні центри (ТРЦ) зазвичай розташовані у великих містах і є важливими об'єктами для рітейлерів, орієнтованих на масового споживача. Ці об'єкти включають у себе не лише торговельні площі, але й розважальні зони, ресторани та кінотеатри.

Орендні ставки: У 3-му кварталі 2024 року орендні ставки у київських ТРЦ варіювалися від $25 до $45 за м² на місяць, залежно від розташування та популярності ТРЦ. У регіональних містах ставки були нижчими — в межах $15–$30 за м².

Вакантність: У Києві вакантність у ТРЦ досягла 10%, що свідчить про стабільний, але незначно знижений попит у порівнянні з попередніми періодами. В регіонах вакантність коливалася в межах 12–15%.

Витрати: Операційні витрати для орендарів у ТРЦ зазвичай включають оплату за комунальні послуги, маркетингові витрати та утримання спільних зон. У середньому ці витрати становлять $5–$7 за м² на місяць.

Приміщення в ТЦ

Торгові центри (ТЦ) менш орієнтовані на розваги і більше зосереджені на продажу товарів та послуг. Вони можуть бути частиною великого комплексу або самостійним об'єктом.

Орендні ставки: Орендні ставки в ТЦ Києва складали $20–$35 за м² на місяць, а в регіональних містах — $12–$25 за м².

Вакантність: У Києві вакантність в ТЦ стабілізувалася на рівні 15%, що зумовлено певною конкуренцією між новими і вже існуючими центрами. В регіонах вакантність залишалася на рівні 18–20%.

Витрати: Витрати на утримання для орендарів у ТЦ дещо нижчі, ніж у ТРЦ, і складають приблизно $3–$5 за м² на місяць.

Вбудовані фасадні приміщення з вітринами

Цей сегмент включає окремі торговельні приміщення, які зазвичай розташовані на перших поверхах будівель з безпосереднім доступом з вулиці.

Орендні ставки: У Києві орендні ставки для фасадних приміщень з вітринами складали $30–$50 за м² на місяць у центральних районах та $20–$30 за м² у спальних районах. У регіонах ставки були на рівні $15–$25 за м².

Вакантність: Вакантність фасадних приміщень з вітринами у Києві зберігається на рівні 12%, а в регіонах досягає 20%, що зумовлено зменшенням попиту через економічну нестабільність.

Витрати: Орендарі фасадних приміщень часто несуть витрати на ремонт та підтримання фасаду, а також оплату комунальних послуг, що може додати до $3–$6 за м² на місяць до загальних витрат.

Аналіз ринку торговельної нерухомості

ТРЦ. У великих містах ТРЦ продовжують залишатися центрами тяжіння для покупців завдяки розважальним зонам та широкому асортименту товарів. Проте економічні труднощі та зміна споживчих звичок спричинили незначне зростання вакантності та стабілізацію орендних ставок.

ТЦ: У ТЦ спостерігається деяке зниження активності через конкуренцію з ТРЦ та окремими фасадними приміщеннями. Зміни у споживчій поведінці, включаючи зростання онлайн-продажів, також вплинули на цей сегмент.

Фасадні приміщення з вітринами: Цей сегмент залишається популярним серед малого та середнього бізнесу завдяки високій видимості та легкому доступу для клієнтів. Проте економічна нестабільність та зростання витрат на оренду призвели до зростання вакантності.

Підсумок

Ринок торговельної нерухомості України в 2024 році характеризується високою сегментацією та різною динамікою в залежності від типу об'єктів і регіону. Водночас, загальна тенденція вказує на стабілізацію орендних ставок при деякому зростанні вакантності, що відображає адаптацію ринку до нових економічних умов.

7. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ПОРІВНЯЛЬНИМ ПІДХОДОМ

Даний підхід опирається на ринкові спостереження, що характеризують вивчення попиту та пропозиції на регіональному ринку нерухомості.

Підхід базується на припущенні, що розумний покупець за оцінюваний об'єкт заплатить суму не більшу, ніж та, за якої можна придбати аналогічний по якості й придатності об'єкт.

Для порівняння вибираються об'єкти-аналоги. Оскільки між оцінюваним об'єктом і об'єктами-аналогами існують розходження, провадиться вартісне коректування даних. Оцінювач, для визначення ринкової вартості оцінюваного об'єкта, звернулися до ринку комерційної нерухомості у даному регіоні, з наступним коректуванням стосовно оцінюваного об'єкта.

При використанні даного підходу визначається середня величина вартості об'єктів-порівняння. Ураховуються основні фактори: дата продажів та пропозиції, умови продажів, місцезнаходження й загальні характеристики об'єкта. При цьому приймається в увагу ліквідність об'єкта, представленого до оцінки.

Оцінювачем були проведені маркетингові дослідження ринку нерухомості міста та зроблено аналіз зібраних статистичних.

Визначення вартості нежитлових приміщень

Аналіз об'єктів-порівняння вибраних Оцінювачем для розрахунку вартості об'єкта оцінки, використані у порівняльному підході

Об'єкти порівняння	Розташування	Площа, кв.м	Стан будівельних конструкцій/стан оздоблюваних робіт	Вартість, грн. без ПДВ	Вартість, грн. без ПДВ/ кв.м	Джерело
приміщення комерційного призначення	місто Київ, просп. Європейського Союзу 80А	40,5	задовільний/ задовільний	1247000	30 790	https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-kommercheskoe-pomeschenie-kiev-vinogradar-pravdy-prospekt-26770662.html
приміщення комерційного призначення	місто Київ,перетин проспектів Свободи та Європейського союзу	225	задовільний/ добрий	6 871 359	30 539	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-primschennya-pravdi-svobodi-vinogradar-obolon-IDVvbr1.html
приміщення комерційного призначення	місто Київ,вул. Світлицького	196,1	задовільний/ добрий	6 017 000	30 683	https://100realty.ua/uk/object/285246430

приміщення комерційного призначення	місто Київ,вул. Кирилівська, район ст.м.Тараса Шевченка	190	задовільний відмінний	6 663 136	35 069	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-tsoklne-primschennya-blya-metro-tarasa-shevchenko-IDX5R7p.html

Оскільки власником об'єкта оцінки є фізична особа ,яка не є платником ПДВ, при розрахунку з вартості об'єктів-порівняння не було вилучено вартість ПДВ https://online.novaposhta.education/blog/vse-pro-pdv

Обґрунтування проведених коригувань

Коригування на торг. Зазначена поправка необхідна внаслідок того, що коли ми маємо справу не з цінами фактичних угод, а вартостями пропозиції то вважаємо, що для місцевого ринку покупна ціна в середньому менше вартості пропозиції на 5% для високоліквідних приміщень, 10-15% і більше для середньо та малоліквідних. Також, приймаючи до уваги надзвичайно складну політичну і економічну ситуацію в країні та динамічне коливання національної валюти, що суттєво впливає на ринок нерухомості, Оцінювач вважає за необхідне врахувати валютний фактор, що суттєво впливає на ціноутворення нерухомості в теперішніх умовах ринку. З точки зору розумної обережності, Оцінювачем коригування на умови продажу («торг») приймається в розмірі -10% з диференціацією, що визначається діапазоном пропозицій в розрахунку на одиницю порівняння.

Коригування на місце розташування. Основним ціноутворюючим чинником для об'єктів комерційної нерухомості офісного або торгівельного призначення є їх місце розташування, до визначальних критеріїв якого відносяться:

- зона розташування відносно центру населеного пункту;
- локальні чинники місця розташування;
- умови транспортної доступності;
- характер навколишнього землекористування.

Коригування вартості об'єктів порівняння на відмінності місці розташування в даному випадку здійснюється із застосуванням методу, заснованого на порівнянні агрегованої оцінки місця розташування об'єктів порівняння і об'єкту оцінки. Процедура коригування вартості об'єктів порівняння на місце розташування включає наступні етапи:

1. Здійснюється бальна оцінка місця розташування об'єктів порівняння і нерухомості, що оцінюється по кожному параметру по 5-ти бальній шкалі.

Бальна характеристика місцеположення

Бал	Зона розташування відносно центру населеного пункту:	Локальні чинники місця розташування:	Умови транспортної доступності:	Характер навколишнього землекористування:
5	Історичне /ділове ядро міста	фасад (на червоній лінії вулиці), наявність парковки	Місто формуюча магістраль, в пішохідній доступності станцій швидкісного транспорту або вокзалів зовнішнього транспорту, зупинок наземного транспорту	територія концентрації інтенсивних пішохідних і транспортних потоків, зосередження торгівельно-ділових центрів, муніципальних установ, близькість рекреаційних зон міського значення
4	центральна частина міста	фасад (на червоній лінії вулиці)	Місто формуюча магістраль, в пішохідній доступності зупинок наземного транспорту, відносна близькість станцій швидкісного транспорту або вокзалів зовнішнього транспорту	мікрорайон з розвиненою соціальною інфраструктурою (магазини, муніципальні установи), наближення до перехресть вулиць, близькість рекреаційних зон районного значення
3	Прилегла до централу зона міста	друга лінія, зручний під'їзд, наявність парковки	вулиця місцевого значення, в пішохідній доступності зупинок наземного транспорту, відносна близькість станцій швидкісного транспорту або вокзалів зовнішнього транспорту	мікрорайон із слабо розвиненою соціальною інфраструктурою
2	серединна зона міста	друга лінія, зручний під'їзд	вулиця місцевого значення, відносна близькість зупинок наземного транспорту	мікрорайон з нерозвиненою соціальною інфраструктурою, наявність старої забудови, потенційно небезпечні райони для мешкання по геофізичних характеристиках (можливе затоплення територій, руйнування земної поверхні інше)

Бал	Зона розташування відносно центру населеного пункту:	Локальні чинники місця розташування:	Умови транспортної доступності:	Характер навколишнього землекористування:
1	периферійна зона міста	друга лінія або в дворах	вулиця місцевого значення, віддалена від зупинок наземного транспорту	мікрорайон з нерозвиненою соціальною інфраструктурою, наявність старої забудови, небезпечні райони для мешкання по геофізичних характеристиках (підтоплення території, руйнування земної поверхні інше). Екологічно небезпечні території.

Визначається питома вага впливу окремого параметра на загальну якість місця розташування. Згідно з дослідженнями ринку комерційної нерухомості, виконаним Оцінювачем, питома вага впливу чинників місця розташування розподіляється таким чином (відносно 1-ці або 100%):

- зона розташування, відносно центру населеного пункту – 0,3 (30%);
- локальні чинники місця розташування – 0,3 (30%);
- умови транспортної доступності – 0,2 (20%);
- характер навколишнього землекористування – 0,2

3. Підраховується агрегована оцінка місця розташування об'єктів порівняння і об'єкту оцінки по приведеній вище формулі. Залежно від значення агрегованої оцінки якість місця розташування класифікується, як правило, по наступних категоріях:

- А = 0 – 2,0 – не зручне;
- А = 2,1 – 3,0 – не дуже зручне;
- А = 3,1 – 4,0 – зручне;
- А = 4,1 – 5,0 – дуже зручне.

4. Значення коригування на місце (у відсотках) розташування розраховується по наступній формулі:

$$K_{мр} = \frac{A_o - A_a}{A_o + A_a} \times 100\ \%$$

, де

Аа – агрегована оцінка місця розташування об'єкту порівняння;
Ао – агрегована оцінка місця розташування об'єкту оцінки.

№ аналога	Місцезнаходження	Місцеположення в межах міста			Локальні фактори місцеположення			Умови транспортної доступності			Характер оточуючого землекористування			Агрегована оцінка (А)	Коригування, %	Коефіцієнт коригування
		В	f	Аи	В	f	Аи	В	f	Аи	В	f	Аи			
Об'єкт оцінки	місто Київ, просп. Європейського Союзу 66а	2	0,3	0,6	4	0,2	0,8	3	0,3	0,9	3	0,2	0,6	2,9		
Продаж																
1	місто Київ, просп. Європойського Союзу 80А	2	0,3	0,6	4	0,2	0,8	3	0,3	0,9	3	0,2	0,6	2,9	0	1
2	місто Київ,перетин проспектів Свободи та Європейського союзу	2	0,3	0,6	4	0,2	0,8	3	0,3	0,9	3	0,2	0,6	2,9	0	1
3	місто Київ,вул. Світлицького	2	0,3	0,6	4	0,2	0,8	3	0,3	0,9	3	0,2	0,6	2,9	0	1
4	місто Київ,вул. Кирилівська, район ст.м.Тараса Шевченка	3	0,3	0,5	4	0,2	0,8	3	0,3	0,9	2	0,2	0,4	2,6	5	1,05

Коригування на площу. Вартість одиничного показника корегувалася з врахуванням площі (*масштабності)* ОП. Площа об'єкта істотно впливає на його вартість. Для невеликих площ, як правило, вартість одного м^2 буде більшою від об'єктів з великою площею. Коефіцієнт враховує різницю в загальних площах ОП та об'єкту оцінки (*розраховується за формулою* $(Sa/So)^{0,1}$, *де Sa – площа ОП, So – площа об'єкту оцінки, 0,1 – коефіцієнт гальмування вартості визначений емпірично*).

Коригування на стан будівельних конструкцій. Величина фізичного зносу на момент його визначення характеризує ступінь погіршення технічних і пов'язаних з ними експлуатаційних показників будівель (конструкцій, технічних пристроїв) порівняно з первісними і виражається співвідношенням вартості об'єктивно необхідних робіт для усунення ознак фізичного зносу до їх вартості відтворення.

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

Фізичний знос будівельних конструктивів об'єкта оцінки, як і об'єктів порівняння, визначено на рівні 30%, тому коригування не проводилось.

Коригування на стан оздоблювальних робіт. Технічний стан об'єктів ринком диференційовано на такі категорії: *відмінний (євроремонт)* (проведено капітальний ремонт об'єкта з повною заміною внутрішніх санітарно – технічних трубопроводів, приладів, заміною на євро прорізи, високоякісним оздобленням з використанням сучасних будівельних матеріалів та технологій, або новобудова з ремонтом, в якому використані дорогі високоякісні оздоблювальні матеріали), *добрий (*проведено капітальний ремонт об'єкта з заміною внутрішніх санітарно – технічних елементів: трубопроводів, приладів, відновленням віконних та дверних рам, якісним оздобленням з використання сучасних будівельних матеріалів і не потребує косметичного ремонту, або новобудова з свіжим косметичним ремонтом); *задовільний* (приміщення в цілому придатні для експлуатації але потребують поточного ремонту в частині пофарбування стін та стель, віконних та дверних рам, ремонту окремих ділянок внутрішніх санітарно – технічних елементів: трубопроводів, приладів, який необхідний саме на цій стадії); *незадовільний* – об'єкт не відремонтований, експлуатація приміщень можлива лише при умові проведення ремонту.

Орієнтовна таблиця коригувань:

	Відмінний	Добрий	Задовільний	Незадовільний
Відмінний	0%	+10%	+20%	+30%
Добрий	-10%	0%	+10%	+20%
Задовільний	-20%	-10%	0%	+10%
Незадовільний	-30%	-20%	-10%	0%

Коригування застосовано при розрахунку до ОП 1 на рівні +10% та до ОП 4 на рівні -10%

Коригування на місцерозташування у будинку : Загальновідомо, що найбільш привабливими об'єктами на ринку комерційної нерухомості є приміщення, що розташовані на 1

поверсі та мають окремий вхід. Особливо це стосується торговельної нерухомості та приміщень відділення банків. Виключенням є приміщення, що розташовані у торговельних та офісних центрах, де є ліфт, а привабливість місця розташування бутіку або офісного приміщення є однаковою для всіх поверхів.

По даним статті "Маркус Я.И., Как айсберг в океане, Янус-нерухомість, № 2, 1999" – вартість формується наступним чином: приймається коефіцієнт від вартості першого поверху:

- цоколь - 0,95;
- підвал - 0,9;
- підвал допоміжного призначення - 0,8.

Знижка в ціні пояснюється відсутністю віконних отворів, а, отже, природного освітлення; підвищеною вологістю повітря в приміщеннях; часто низькою висотою стелі та відсутністю вентиляції; наявністю інженерних труб, комунікацій будинку, що відкрито проходять в приміщеннях тощо.

Коригування застосовано у розмірі +5 % до ОП 4

Коригування на рухомі речі. Враховуючи, що об'єкт оцінки та об'єкти порівняння є нежитловими приміщеннями, що використовуються за призначенням та укомплектовані меблями, зазвичай меблі входять у вартість продажу (якщо інше не вказано в оголошенні), коригуванням застосовано до ОП 3 та 4 на рівні -10%

Коригування на функціональне використання. Коригування не застосовано, оскільки функціональне використання об'єкта оцінки відповідає функціональну використання об'єктів порівняння.

Розрахунок вартості нежитлових приміщень

№	Характеристики об'єктів	Об'єкт оцінки	ОП №1	ОП №2	ОП №3	ОП №4
1	**Вартість пропозиції, грн без ПДВ**		**1 247 000**	**6 871 359**	**6 017 000**	**6 663 136**
	Вартість, грн./кв.м		**30 790**	**30 539**	**30 683**	**35 069**
	Умови торгу		-10	-10	-10	-10
	Поправочний коефіцієнт		0,90	0,90	0,90	0,90
	Скоригована вартість, грн. без ПДВ/кв.м		**27 711**	**27 485**	**27 615**	**31 562**
2	**Місцерозташування**	місто Київ, просп. Європейського Союзу 66а	місто Київ, просп. Європейського Союзу 80А	місто Київ,перетин проспектів Свободи та Європейського союзу	місто Київ,вул. Світлицького	місто Київ,вул. Кирилівська, район ст.м.Тараса Шевченка
	Поправка		0	0	0	-5
	Поправочний коефіцієнт		1,00	1,00	1,00	0,95
	Скоригована вартість, грн. без ПДВ/кв.м		**27 711**	**27 485**	**27 615**	**29 984**
3	**Площа, кв.м**	**75,40**	**40,5**	**225**	**196,1**	**190**
	Поправка		0,94	1,12	1,10	1,10
	Поправочний коефіцієнт		**26 041**	**30 661**	**30 385**	**32 887**
4	**Стан будівельних конструкцій**	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний	задовільний
	Поправка		0	0	0	0
	Поправочний коефіцієнт		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скоригована вартість, грн. без ПДВ/кв.м		**26 041**	**30 661**	**30 385**	**32 871**
5	**Стан оздоблювальних робіт**	добрий	задовільний	добрий	добрий	відмінний
	Поправка		10	0	0	-10
	Поправочний коефіцієнт		1,10	1,00	1,00	0,90
	Скоригована вартість, грн. без ПДВ/кв.м		**28 645**	**30 661**	**30 385**	**29 584**
	Місцерозташування у будинку	1, окремий вхід	1, окремий вхід	1, окремий вхід	1, окремий вхід	цоколь, окремий вхід
6	Поправка		0	0	0	5
	Поправочний коефіцієнт		1,00	1,00	1,00	1,05
	Скоригована вартість, грн. без ПДВ/кв.м		**28 645**	**30 661**	**30 385**	**31 063**
7	Наявність окремого входу	так	так	так	так	так
	Поправка		0	0	0	0
	Поправочний коефіцієнт		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скоригована вартість, грн. без ПДВ/кв.м		**28 645**	**30 661**	**30 385**	**31 048**
8	Рухомі речі	умовно ні	ні	ні	так	так

	Поправка		0	0	-10	-10
	Поправочний коефіцієнт		1,00	1,00	0,90	0,90
	Скоригована вартість, грн. без ПДВ/кв.м		**28 645**	**30 661**	**27 346**	**27 943**
9	**Функціональне використання**	вільне комерційне використання	вільне комерційне використання	вільне комерційне використання	вільне комерційне використання	вільне комерційне використання
	Поправка		0,00	0,00	0,00	0,00
	Поправочний коефіцієнт		1,00	1,00	1,00	1,00
	Скоригована вартість, грн. без ПДВ/кв.м		**28 645**	**30 661**	**27 346**	**27 943**
	Сукупний коефіцієнт		0,93	1,00	0,89	0,80
Медіанне значення, грн		**28 294**	**679**			

Отже, вартість - нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А, загальною площею 75,4 кв.м., що розташований за адресою: місто Київ, проспект Європейського Союзу (колишня назва проспект Правди), буд.66а, станом на 25.03.2025р., складає:

28 294 грн без ПДВ * 75,4 кв.м. =2 133 400 (два мільйони сто тридцять три тисячі чотириста) гривень без ПДВ

8. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ ДОХІДНИМ ПІДХОДОМ

Вибір методу оцінки. Вибір методу оцінки (дисконтування грошових потоків чи пряма капіталізація) заснований на характеристиці чистого операційного доходу.

Дисконтування чистих операційних доходів є одним з видів оцінки за доходом і припускає, що нерухомість коштує стільки ж, скільки коштують майбутні доходи, що вона може приносити. Даний метод застосовується обмежено, в основному у випадках, коли:

- чисті операційні доходи розрізняються за своєю величиною протягом визначеного періоду часу;
- для одержання чистих операційних доходів потрібно інвестування в нерухомість (наприклад, ремонт).

Метод прямої капіталізації є найбільш розповсюдженим. Даний метод використовується у випадку, якщо чисті операційні доходи однакові за своєю величиною і не обмежені за часом. Можливо також використовувати метод прямої капіталізації у випадку, якщо прогнозується зниження чи збільшення вартості об'єкта.

Даний метод дозволяє на підставі даних про передбачувану величину доходу в найближчий рік і ставці капіталізації на момент оцінки зробити висновок про поточну вартості нерухомості. Цей метод не вимагає довгострокових прогнозів.

У даній роботі, виходячи з того, що зміна потоку доходів від об'єкт оцінки протягом прогнозного періоду не передбачається, Оцінювачем було прийняте рішення застосувати метод прямої капіталізації.

Розрахунок ставки капіталізації

Методичний інструментарій формування реальної процентної ставки з урахуванням фактора інфляції ґрунтується на прогнозованому номінальному її рівні на інвестиційному ринку (результати такого прогнозу відбиті звичайно в цінах ф'ючерсних і опціонних контрактів, що укладаються на фондовій біржі) і результатах прогнозу річних темпів інфляції. В основі розрахунку реальної процентної ставки з урахуванням фактора інфляції лежить Модель Фішера:

Ір = (І -ТІ) / (1 + ТІ), де:

Ір – реальна процентна ставка у визначеному періоді (десятковий дріб);

І – номінальна процентна ставка (облікова ставка НБУ)

ТІ – темп інфляції у визначеному періоді , прогнозований річний індекс інфляції.

Облікова ставка НБУ прийнято на рівні 15,5%.(https://buhplatforma.com.ua/article/7451-oblkova-stavka-nbu)

Прогнозований річний індекс інфляції на 2025 рік – 8,7% https://bank.gov.ua/ua/news/all/inflyatsiya-za-pidsumkami-2025-roku-znizitsya-do-odnoznakovogo-rivnya-a-zrostannya-ekonomiki-trivatime--inflyatsiyniy-zvit)

Таким чином, **безризикова ставка дисконту** становить (з заокругленням до десятків):

$$(0,155 - 0,087) / (1 + 0,087) = 0,0625$$

Відповідно Безризикова ставка дисконту становить (з заокругленням) 6,25%

Премія за додатковий ризик

Премія за додатковий ризик, що відповідає вкладенням в конкретний об'єкт, містить у собі фактори ризику, які пов'язані із завантаженістю нерухомості, втратами при вкладанні коштів в нерухомість.

Інвестиції в нерухомість вважаються одним з діючих засобів по збереженню вартості капіталу в умовах інфляції, оскільки з одного боку при зростанні інфляції збільшується вартість заміщення нерухомості, а з другого боку ринкова вартість нерухомості буде адекватно реагувати на темпи інфляції при можливості коригування орендної плати.

Таким чином, спрощено, премія за додатковий ризик зводиться до врахування втрат від непередбаченої зміни орендаря.

Для оцінюваного об'єкта з урахуванням його місцерозташування, типовий ризик,яке закладається на непередбачену зміну орендаря становить не менше 3 місяців протягом року. Відповідно премія за ризик становить:

$$(3/12) \times 8,7\% = 2,18\ \%.$$

Премія за ліквідність

Об'єкти нерухомості, на відміну від банківських вкладів, не можуть бути терміново перетворені в гроші без значних грошових втрат і за короткі терміни. Деякі об'єкти можна реалізувати на ринку за короткий термін часу, тоді як для продажу інших можуть знадобитися роки, особливо, якщо в даному секторі ринку спостерігається спад ділової активності. Однак, при більш детальному розгляді необхідно відзначити, що міра впливу ризику низької ліквідності не однакова для різних груп інвесторів.

Для інституціональних інвесторів, таких як страхові компанії, інвестиційні фонди, для яких інвестиційна нерухомість є активом, що забезпечує їх довгострокові зобов'язання, низька ліквідність практично не впливає на інвестиційну привабливість нерухомості. Маючи значні регулярні поточні надходження, крупні інституціональні інвестори переважно не мають необхідності продажі інвестицій для погашення несподіваних крупних зобов'язань.

Для індивідуального інвестора ризик низької ліквідності може мати критичне значення, так як при необхідності реструктурувати або залишити бізнес він не зможе продати інвестицію в нерухомість відносно швидко і без фінансових втрат.

Одним з основних чинників,яке впливає на ліквідність об'єкту оцінки є його фіксоване місцерозташування. Через це ймовірність впливу зміни ситуації в окремому регіоні (населеному пункті, районі міста) на інвестицію в нерухомість неможливо усунути за допомогою її переміщення в інший регіон (населений пункт, район міста). Саме тому, аналогічна нерухомість в різних регіонах може мати різні інвестиційні характеристики.

З урахуванням наведених вище факторів, термін реалізації для оцінюваних офісних приміщень приймається оцінювачем 3 місяців протягом календарного року. Відповідно премія за ризик становить:

$$(3/12) \times 8,7\% = 2,18\ \%.$$

Премія за інвестиційний менеджмент

Премія за інвестиційний менеджмент є неоднакова для різних об'єктів. Для деяких об'єктів інвестиційний менеджмент є мінімальним (наприклад, банківські вклади "до вимоги"), а для нерухомості він є суттєвим. При визначенні даного ризику повинно враховуватися стан справ об'єкта оцінки, його сьогоднішнє та майбутнє місце на ринку. Ця премія може містити витрати по оцінці і вибору варіантів фінансування, прийняттю рішень про утримання або продаж активу. Розмір даної премії залежить від функціонального використання об'єкту, його розміру. Наприклад, для будівлі великого бізнес-центру ця премія буде максимальною, оскільки інвестиції в такий актив вимагають інтенсивного менеджменту. Варто особливо підкреслити, що премія за інвестиційний менеджмент не адекватна премії за управління нерухомістю.

Всі об'єкти нерухомості умовно поділено за складністю прийняття по них інвестиційних рішень (дивись наведену нижче таблицю), як об'єкти, які вимагають значні, середні та незначні зусилля по інвестиційному менеджменту. Кожній групі повинен відповідати рівень премії за ризик, з урахуванням імовірного діапазону для цієї поправки 1÷5%.(Вісник оцінки №2 стор.20-23 за квітень 2004 року під редакцією провідного оцінювача І.Гохберга, оцінювача С.Щербаня).

№ групи	Об'єкти нерухомості	Рівень складності інвестиційного менеджменту	Премія за ризик (%)
1	Окремо розташовані будівлі з великою кількістю при-міщень, які можуть розглядатися, як окремі об'єкти оренди – офісні центри, торгові центри, готелі. Виробничі та складські будівлі великих розмірів	високий	4÷5
2	Нежиле приміщення великої площі офісів, магазинів, закладів харчування, виробничі та складські нежиле приміщення	середній	2÷3
3	Невеликі нежиле приміщення, які орендуються державними організаціями або здаються в довгострокову оренду	низький	1

По рівню складності інвестиційного менеджменту об'єкт оцінки відносяться до другої групи, яка відповідає середньому рівню премії за ризик і становить *2*,0%.

Норма повернення капіталу

Визначення загальної ставки капіталізації залежить від того, виходячи з яких умов формується фонд заміщення. На практиці при оцінці нерухомості формування фонду заміщення частіше всього відбувається прямолінійним поверненням капіталу, яке ще має назву "метод Рінга". Визначення ставки капіталізації по нормі віддачі та лінійному фонду заміщення припускає повернення капіталу рівними частинами на протязі терміну володіння активу. Норма повернення капіталу в цьому випадку являє собою щорічну долю початкового капіталу, що відраховується у безвідсотковий фонд відшкодування. Ця доля при 100%-у повернення капіталу розраховується як відношення одиниці до числа років, необхідних для повернення вкладеного капіталу:

$$H = 1 / n$$

де: *n* — час амортизації, що обчислюється в роках.

Час,яке необхідний для повернення вкладеного капіталу, можна зрівняти з залишковим терміном економічного життя – часом, що визначається від моменту обстеження об'єкту до завершення терміну його економічного життя. Термін економічного життя – це час, на протязі якого покращення вносять вклад у вартість об'єкта, що перевищує витрати на покращення.

Рік введення в експлуатацію	дані замовника	1985
Рік проведення оцінки		2025
Фактичний вік (років), Тф	дані замовника	40
Нормативний строк життя поліпшення (років), Тн	100\А	100,00
Фізичний знос поліпшення (%), Зфіз	табл.	30,00
Ефективний вік поліпшення (років), Те	Тн х Зфіз	30,00
Залишковий строк економічного життя (років), Тз	Тн-Те	70,00

Норма повернення капіталу становить:

Кпк = (1 / (58,33) х 100% = 1,7

Враховуючи дані номінальної безризикової ставки, премій за додатковий ризик, за ліквідність, за інвестиційний менеджмент та норму повернення капіталу, ставка капіталізації для оцінюваних приміщень становить:

Складові ставки капіталізації	Значення, %
Номінальна безризикова ставка, Y_{real}	6,2557
Премія за додатковий ризик, r_1	2,18
Премія за ліквідність, r_2	2,18

Премія за інвестиційний менеджмент, $r_з$	2
Сумарна норма доходу на інвестований капітал, Y	12,61
Норма повернення капіталу, $1/n$	1,4
РАЗОМ:	14,03

У даній роботі, виходячи з того, що зміна потоку доходів від об'єкт оцінки протягом прогнозного періоду не передбачається, Оцінювачем було прийняте рішення застосувати метод прямої капіталізації.

Визначення потенційного валового доходу (ПВД). Потенційний валовий доход - це дохід, принесений нерухомістю при 100 % завантаженню площ, призначених для здачі в оренду, до відрахування експлуатаційних витрат.

$$ПВД = S \times A \times 12,$$

де:
S - площа орендованих приміщень.
А - ставка орендної плати.
12 - число місяців у році.

Як базу для складання прогнозу майбутніх доходів від здачі об'єкта нерухомості в оренду використовуються дані про поточні ринкові ставки орендної плати порівнянних об'єктів, отримані в результаті вивчення ринку оренди нерухомості за останні місяці (опитування орендарів, орендодавців, аналіз преси, дані ріелторських контор).

Пояснення щодо прийнятих Оцінювачем коефіцієнтів коригування аналогічні тим, що наведені в розрахунку вартості порівняльним підходом.

Пропозиції оренди

№ п/п	Об'єкти - аналоги	Розташування	Площа, кв.м	Технічний стан	Вартість, грн без ПДВ	Вартість, грн/кв.м. без ПДВ	Джерело інформації
1	нежитлові приміщення	місто Київ, вул.Межова,15	80	відмінний	40 000	500	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zdatsya-primschennya-vul-mezhova-15-80m-IDVT9HR.html
2	нежитлові приміщення	місто Київ,вул. Данченка	41	добрий	16 400	400	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/bez-orenda-fasadnogo-primschennya-z-remontom-41m2-vul-danchenka-IDX77C2.html
3	нежитлові приміщення	місто Київ,вул. Ветряни Гори 21\7	126	добрий	64 990	516	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/arenda-fasadnogo-pomescheniya-125m2-IDVSFTx.html
4	нежитлові приміщення	місто Київ, просп. Європейського Союзу 80А	131	добрий	40 000	305	https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prospekt-pravdi-80a-vlasnik-orenda-IDVq01m.html

Оскільки власником об'єкта оцінки є фізична особа ,яка не є платником ПДВ, при розрахунку з вартості об'єктів-порівняння не було вилучено вартість ПДВ
https://online.novaposhta.education/blog/vse-pro-pdv

Розрахунок вартості 1 кв/м оренди оцінюваних приміщень

№	Характеристики об`єктів	Об`єкт оцінки	ОП №1	ОП №2	ОП №3	ОП №4
	Площа, кв.м	**75,40**	**80**	**41**	**126**	**131**
	Вартість,грн/кв.м. без ПДВ		500	400	516	305
1	Поправка на торг, послуги ріелтерів		-10%	-10%	-10%	-10%
	Скоригована вартість,грн/кв.м.без ПДВ		450	360	464	275

2	**Місцерозташування**	місто Київ, просп. Європейського Союзу 66а	місто Київ, вул.Межова,15	місто Київ,вул. Данченка	місто Київ,вул. Ветряни Гори 21\7	місто Київ, просп. Європейського Союзу 80А
	Поправка на місцерозташування		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скоригована вартість,грн/кв.м.без ПДВ		450,0	360,0	464,2	274,8
3	**Площа, кв.м**	75,40	**80**	**41**	**126,00**	**131,00**
	Поправка на площу		1,01	0,94	1,05	1,06
	Скоригована вартість,грн/кв.м.без ПДВ		452,7	338,7	488,7	290,4
4	**Поверховість та наявність окремого входу**	1, окремий вхід	1, окремий вхід	1, окремий вхід	1, окремий вхід	1, окремий вхід
	Поправка на поверховість та наявність окремого входу		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скоригована вартість,грн/кв.м.без ПДВ		452,7	338,7	488,7	290,4
5	**Технічний стан**	добрий	відмінний	добрий	добрий	добрий
	Поправка на технічний стан		-10,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скоригована вартість,грн/кв.м.грн без ПДВ		407	339	489	290
	Медіанне значення, грн/кв.м.	373				

Поточна вартість нерухомості визначається за формулою:

с = чод/ к

ЧОД - чистий операційний дохід; К - ставка капіталізації.

Порядок розрахунку чистого операційного доходу наступний:

— потенційний валовий дохід по формулі:

ПВД=$A_п$ S 12

— *рівно* дійсний валовий дохід;

— *мінус* витрати на утримання нерухомості, які буде нести потенційний орендодавець зокрема нагляд за нежиле приміщеннями витрати на пожежну охорону, по догляду за прибудинковою територією, управлінські витрати, вивіз сміття і знаходяться в межах 5-10% від дійсного валового доходу;

— рівно чистий операційний дохід.

▪ Визначення ефективного валового доходу (ЕВД)е ЕВД - це ПВД, зменшений на срок пошуку орендаря, недобір платежів і інші витрати.

▪

▪ У ринкових умовах завжди зберігається вірогідність втрат орендної платні за рахунок неповної завантаженості об'єкту, зміни орендарів, несплати орендної платні тощо.

▪ Оцінювана нерухомість відноситься нежитлових приміщень комерційного призначення призначення, рівень недозавантаженості приймаємо на рівні 1 місяці на рік (1/12=8,33%).

▪ Тоді, річний ефективний валовий дохід (ЕВД) визначиться з виразу:

ЕВД = ПВД – 8,33%

Визначеним чистого операційного доходу (ЧОД)

Чистий операційний дохід дорівнює ЕВД зменшений на витрати, пов'язані із керуванням нерухомості.

ЧОД = ЕВД – витрати

Витрати орендодавця (операційні витрати) – це періодичні витрати, пов'язані з володінням

та експлуатацією нерухомості. Операційні витрати поділяються на:

- умовно-постійні – що не залежать від ступеня завантаженості об'єкта (управління нерухомістю, проведення капітальних ремонтів тощо);
- умовно-змінні – пов'язані з інтенсивністю використання нерухомості та рівнем запропонованих послуг (платежі за використання електроенергії та води, проведення поточних ремонтів тощо).

Для функціонально простої нерухомості загальна величина операційних витрат зазвичай знаходиться у діапазоні 5 – 10%.

У поточній ринковій ситуації витрати по сплаті комунальних послуг та утримання прилеглих територій відносяться до складу витрат орендаря. Орендодавець несе, переважно, витрати, пов'язані із управлінням нерухомістю, капітальними ремонтами об'єкта.

У процесі інтерв'ювання орендодавців подібної нерухомості - об'єктів порівняння, оцінювачем було встановлено, що до складу операційних видатків включаються наступні статті:

- витрати на управління (менеджмент) нерухомості;
- видатки на формування резервів на капітальний ремонт.

Інші операційні витрати сплачуються орендарями або компенсуються щомісяця орендодавцеві понад установлену суму орендної плати відповідно до рахунків експлуатаційних контор і постачальників послуг.

Величина витрат на адміністрування може бути в принципі врахована у вигляді якогось фонду заробітної плати менеджерів. Однак, одержати відомості про середньо ринкові витрати власників на керування своєю власністю не так просто. Зарплата менеджерів не є винятково платою за керування тією або іншою нерухомістю й в Оцінювача нема об'єктивного способу виділити плату за керування із платежів за інші функції менеджерів.

Іншим способом обліку витрат на керування є розмір платежів керуючої компанії. У секторі житлової нерухомості ріелтери стягують плату за посередницькі послуги в розмірі місячної орендної плати й не провадять супровід оренди.

У секторі комерційної нерухомості поширена як плата за пошук орендаря в розмірі місячної оренди, так і плата у вигляді частки видатків на керування у вартості оренди від 1 до 10%, що у цьому випадку залежить від площі приміщень, оренда яких управляється.

Відповідно до аналізу, проведеного Оцінювачем, видатки на адміністрування для оцінюваних приміщень за договором із власником можуть становити 1-5% від ефективного валового доходу.

Величина періодичних (річних) відрахувань на формування резерву на капітальний ремонт розраховується як фактор фонду відшкодування й приймається на рівні 3-5% від ефективного валового доходу.

Отже, оплата за такого роду послуги складає 5-10% від ЕВД. Зважаючи на місце розташування, Оцінювач вартість таких послуг приймає на рівні 5%.

Визначення вартості об'єкта оцінки

Найменування	Одиниця виміру	Значення показника
Всього загальна площа	кв.м.	75,40
Орендна плата за об'єкт оцінки без ПДВ	грн./кв.м./міс.	373,06
Валова орендна плата за рік	грн.	337 548,20
Строк пошуку орендаря, рік	%	8,33%
Операційні витрати	%	5,00%
Чистий дохід за рік з врахуванням заповнюваності (I)	грн.	292 541,78
Коефіцієнт капіталізації (R)	%	14,03
Ринкова вартість, гривень без ПДВ	**грн.**	**2 084 500**

Отже, вартість нерухомого майна – нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А загальною площею 75,4 кв.м., що розташований за адресою: Місто Київ, проспект Європейського Союзу (колишня назва проспект Правди), буд.66а визначена дохідним підходом, на дату оцінки становить: **2 084 500** гривень

9. УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

У даній роботі Оцінювач застосував два методичні підходи, що найбільше повно відповідають меті, функції оцінки, обраному виду вартості.

Витратний підхід не враховує наявність і специфіку умов ринку нерухомості і застосовується лише в обмежених випадках, зокрема, коли не існує ринку аналогічних об'єктів.

Результати, що отримані дохідним підходом, базуються на достовірній інформації і джерелах для її проведення, на реально існуючих ставках орендної плати на нежитлові приміщення даного регіону і цінах пропозицій аналогічних об'єктів.

Результати, що отримані порівняльним підходом, базуються на інформації цін пропозицій об'єктів даного регіону.

У результаті проведення розрахунків по визначенню вартості об'єкта оцінки були отримані результати оцінки, зведені у таблицю.

Зведена таблиця отриманих результатів

Назва об'єкту	Вартість, грн. без урахуванням ПДВ, що отримана підходом		Прийнята ринкова вартість, грн. без ПДВ
	Порівняльний	Дохідний	
нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А загальною площею 75,4 кв.м., що розташований за адресою: місто Київ, проспект Європейського Союзу (колишня назва проспект Правди), буд.66а	2 133 400	2 084 500	2 133 400

Отже, ринкова нерухомого майна – нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А загальною площею 75,4 кв.м., що розташований за адресою: Місто Київ, проспект Європейського Союзу (колишня назва проспект Правди), буд.66а, станом на 25.03.2025р., складає: 2 133 400 (два мільйони сто тридцять три тисячі чотириста) гривень без ПДВ

ЗАЯВА ОЦІНЮВАЧА

Даний звіт підготовлено відповідно до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні, національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».

При складанні прогнозних моделей оцінювач керувався одним з базових принципів діяльності оцінювачів - принципом розумної обережності оцінок, який вимагає в умовах невизначеності віддавати перевагу більш песимістичній оцінці.

Оцінювач працював як незалежний підрядчик і діяв неупереджено по відношенню до сторін. Факти, викладені в звіті, вірні і відповідають дійсності. Аналіз і висновки, які містяться в звіті, належать Оцінювачу і дійсні строго в границях обмежувальних умов і допущень. Огляд проведено 25.03.2025 року оцінювачем Товарницьким А.М.

Інформація, надана Замовником, вважалась достовірною, однак Оцінювач не проводив перевірок з метою підтвердження її достовірності. Замовник несе відповідальність за точність та адекватність всієї наданої інформації. Замовник особисто несе відповідальність за всі юридично значимі рішення, прийняті ним в зв'язку з даним висновком. Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність інформації від Замовника і всіх висновків наявних у даному звіті.

Висновок є тільки незалежним тлумаченням Оцінювача і сам по собі не породжує ніяких правових наслідків відносно об'єкта оцінки. Інформація, одержана з незалежних джерел, вважається правдивою, однак оцінювач не гарантує в якій-небудь формі факт її достовірності. Оцінювач не несе відповідальності за стан структур, які неможливо виявити під час огляду, вивчення планів, специфікацій, які були надані, так як Оцінювач не проводив технічну експертизу об'єкту.

Висновки стосовно ринкової вартості об'єкту дійсні на дату оцінки. Оцінювач не несе відповідальність за зміну економічних, юридичних та інших факторів, які можуть виникнути після цієї дати і вплинути на соціально-економічну ситуацію, а відповідно і на вартість об'єкту оцінки.

Винагорода Оцінювача не залежала від підсумкової вартості, а також тих подій, які можуть наступити в результаті використання Замовником або третіми особами висновків, які містяться в звіті.

Оцінювач Товарницький А.М.

ПАСПОРТ-СЕРТИФІКАТ

об'єкта оцінки (нерухомості) Форма ПСО-02

Код поз.	ПАРАМЕТРИ	Фактичні дані	КОД поз.	ПАРАМЕТРИ	Фактичні дані	
1	**Вихідні дані про об'єкт**	X	10	Будівельно-технічні характеристики:	X	X
Наз.	Облаштований майданчик	X	10.1	висота типового поверху (м)	X	X
	для розташування торговельного об'єкту	X	10.2	висота поверху (м)	2,91	X
1.2	Група (будинок, приміщення, споруди, ін.)	2	10.3	Висота підвалу (м)	X	X
1.3	**Договір №**	2024120017	10.4	висота тех. поверху (м)	X	X
1.4	**Дата договору**	09.12.2024	10.5	Основна площа будівлі (кв. м)	X	X
1.5	Дата оцінки	25.03.2025	10.6	Оцінювана площа (кв. м)	75,4	X
2	Ціль оцінки:	X	10.7	корисна площа (кв. м)	X	X
	Викуп, оренда, конкурс, аукціон, застава й ін.	1	10.8	загального призначення (кв. м)	X	X
3	**Місцезнаходження**	X	10.9	Будівельний об'єм будівлі (куб. м)	X	X
Обл.		X	10.10	Будівельний об'єм об'єкта оцінки(куб. м)	X	X
р-н.		X	11	Група капітальності	X	X
м.	Київ	X	12	Ринковий коефіцієнт на СМР	X	X
с.		X	12.1	$К_у$ - коефіцієнт подорожчання (69-84 р.)	X	X
р-н	Подільський	X	12.2	$К_а$ – середній індекс зміни вартості (84-д/о)	X	X
вул.	проспект Європейського Союзу	X	12.3	$К_{инф}$ – індекс інфляції на дату оцінки	X	X
Буд.	66а	X	12.4			
прим	Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А	X	13	Середньозважений фізичний знос, %, у т.ч.	30%	Питома вага
4	**Зона**	X	13.1	фундаменти, %	X	X
4.1	Центральна/ серединна/ периферійна	3	13.2	стіни й перегородки, %	X	X
4.2	Селітебна/ промислова/ рекреаційна	1	13.3	перекриття, %	X	X
5	Відстань до: (км)	X	13.4	покрівля, %	X	X
5.1	Центра міста Києва	10,4	13.5	підлога, %	X	X
5.2	Автовокзалу міста Києва	15,4	13.6	прорізи, %	X	X
5.3	Залізничного вокзалу міста Києва	10,6	13.7	обробка, %	X	X
5.4	Аеропорту Бориспіль	45,2	13.8	внутрішні сантехнічні устрої, %	X	X
5.5	Річкового порту міста Києва	10,1	13.9	внутрішні електричні устрої, %	X	X
5.6	Основних магістралей	0,3	13.10	інші роботи, %	X	X
6	Об'єкт нерухомості:	X	14	Сумарна норма капіталізації, %, у т.ч.	X	X
6.1	Вбудоване приміщення	0	14.1	базова ставка	X	X
6.2	Прибудоване приміщення	1	14.2	Сумарні виправлення на ризик	X	X
6.3	Вбудовано-прибудоване приміщення	0	15	Вартість права користування	X	X
6.4	підвал	0		Земельною ділянкою:	X	у. е. ($)
6.5	напівпідвал	0	15.1	Площа земельної ділянки (га)	X	X
6.6	цокольний поверх	0	15.2	Оподатковувана вартість (грн.)	X	X
6.7	Мансардний поверх/ горище	0	15.3	ринкова вартість (грн.)	X	X
6.8	Окремо розташований будинок	0	16	Підходи оцінки	X	X
6.9	павільйон/ ларьок	0	16.1	Комбінування витратного та порівняльного	1	X
6.10	навіс	0	16.2	Дохідний	X	X
6.11	спорудження	0	16.3	Порівняльний	1	X
6.12	Тимчасова будова	0	17	Показники вартості	Гривень	у. е. ($)
6.13	майданчик	0	17.1	Загальна вартість (без ПДВ)	2 133 400	51 229
6.14	інше	0	17.2	у т.ч.: вартість об'єкта без поліпшень	2 133 400	51 229
7	Характеристика об'єкта	X	17.3	вартість поліпшень	X	X
7.1	рік будівлі (уведення в експлуатацію)	1985	17.4	за 1 кв. м площі	**28 294**	**679**
7.2	Кількість поверхів	X	17.5	за 1 куб. м о об'єму	X	X
7.3	Розміщення об'єкта в будинку	X	17.6	Орендна плата	X	X
8	Внутрішня інфраструктура будівлі:	X	17.7	Орендна плата за 1 кв. м. площі	X	X
8.1	Електроосвітлення	1	18	Організація-оцінювач	X	X
8.2	теплопостачання	X	Докір.	«ТА-Експерт-Сервіс»	X	X
8.3	водопостачання	1	В/ ю.о.	ПП	X	X
8.4	каналізація	1	м/р	Київ	X	X
8.5	Вентиляція / кондиціювання	1	18.1	Код по ЄДРПОУ	36819974	X
8.6	ліфт	X	19	Оцінювач (Ф.І.Б. повністю)	X	X
8.7	телефонізація	X	Прізвище	Товарницький	Ім'я	Андрій
8.8	радіофікація	X	о	Миронович	Свід. №	МФ № 5782
8.9	телебачення	X	Прізвище			
8.10	Сигналізація (пожежна/ охоронна)	X	о			
9	Функціональне призначення	X	Прізвище			
9.1	Галузь (житлова, администр., ін.)	4	о			
9.2	Цегл./залізобет./блочн./моноліт./шл.бет.	X	20	Вартість послуг оцінювача (грн.)	X	X

Підписи:

Оцінювач: _____

_____

Директор _____ Товарницький А.М.

ДОДАТКИ

Об'єкти порівняння, що застосовані при розрахунку порівняльним підходом

- Загальна площа 40.5 м² · корисна 40 м² Акційна ціна! Без торгу!
  Продаж приміщення під будь-який вид діяльності за адресою проспект Правди, 80-А, житловий масив Виноградар у Подільському районі

  Поверх 1 / 9
  Власний вхід з вулиці
  Житлові тарифи на комунальні послуги
  Високі стелі 3, 85 м
  Цетралізоване опалення
  Площа 40, 5 м2
  Всього є 4 варіанти 48, 6 м2, 40, 5 м2, 59, 2 м2, які по-різному можна об`єднати

- Характеристика будівлі: стан: потребує ремонту Характеристика приміщення: висота стелі, м: 3.85 • триває ремонт • утеплення: без утеплення Оздоблення стелі: без обробки

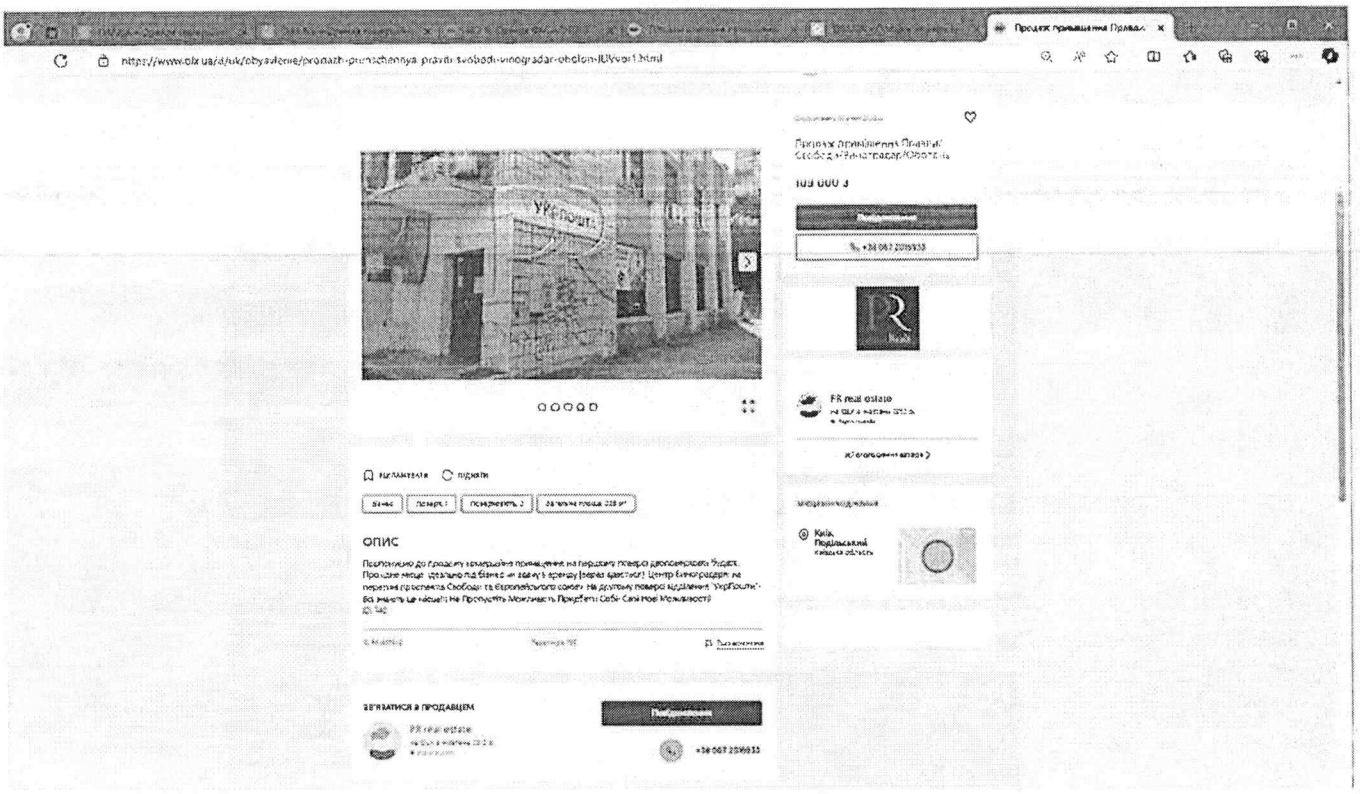
- Підлога (покриття): без обробки

- Двері та вікна: фасадних вікон: 1 • окремий вхід: з двору

- Меблі: немає

- Розташування і оточення: оточення: житлове

https://dom.ria.com/uk/realty-prodaja-kommercheskoe-pomeschenie-kiev-vinogradar-pravdy-prospekt-26770662.html



Опис

Пропонуємо до продажу комерційне приміщення на першому поверсі двоповерхової будівлі. Прохідне місце, ідеально під бізнес чи здачу в аренду (зараз здається). Центр Виноградаря: на перетині проспектів Свободи та Європейського союзу. На другому поверсі відділення "УкрПошти"- Всі знають це місце!!! Не Пропустіть Можливість Придбати Собі-Свої Нові Можливості!

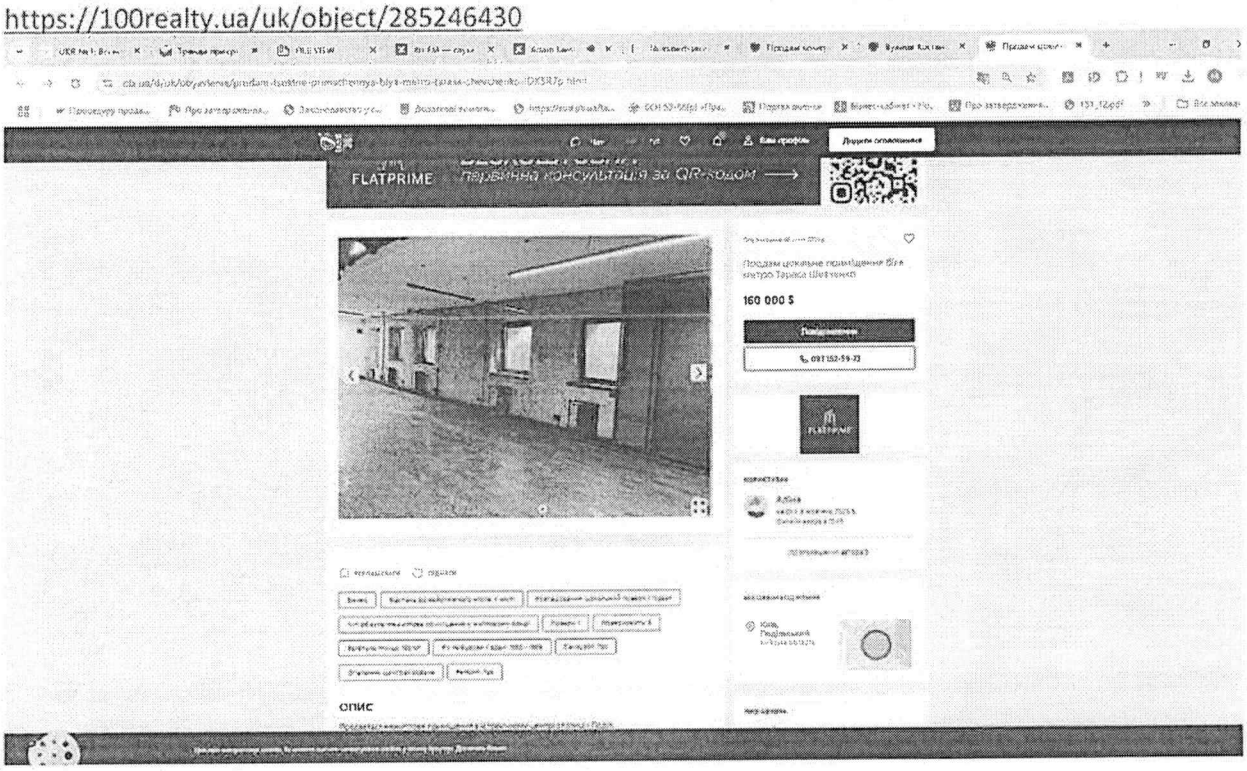
ID: 740

https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodazh-primschennya-pravdi-svobodi-vinogradar-obolon-IDVvbr1.html

Нежитлове приміщення на першому поверсі житлового п'ятиповерхового будинку, фасадне, вхід окремий з вулиці, при вході зроблений гарний навіс, кутове, двостороннє, є можливість зробити ще один, чорновий

вихід з двору. При вході двоє дверей - можливо приміщення розділити на дві частини. Чотири повноцінних вікна, в приямках. Приміщення з офісним ремонтом. Зручна локація, хороша транспортна розв'язка м. Оболонь, Мінська, Почайна, Дорогожичі. Активно розвивається інфраструктура.

https://100realty.ua/uk/object/285246430



Опис Продається нежитлове приміщення в історичному центрі столиці - Поділ.

На ЦОКОЛЬНОМУ поверсі!

Загальна площа 190 м2

Висота стелі - 3м

Два входи - фасадний та через парадне.

Капітальний ремонт 2021 року.

Є один санвузол та невелика кухня.

На підлозі вінілово-кварцова плитка Moduleo Impress. Розетки Schneider Asfora. Сантехніка Bocchi. Вікна Rehau.

Встановлено припливно-витяжну систему вентиляції з рекуперацією Vents ВУТ 1500ЕГ та лічильники на тепло.

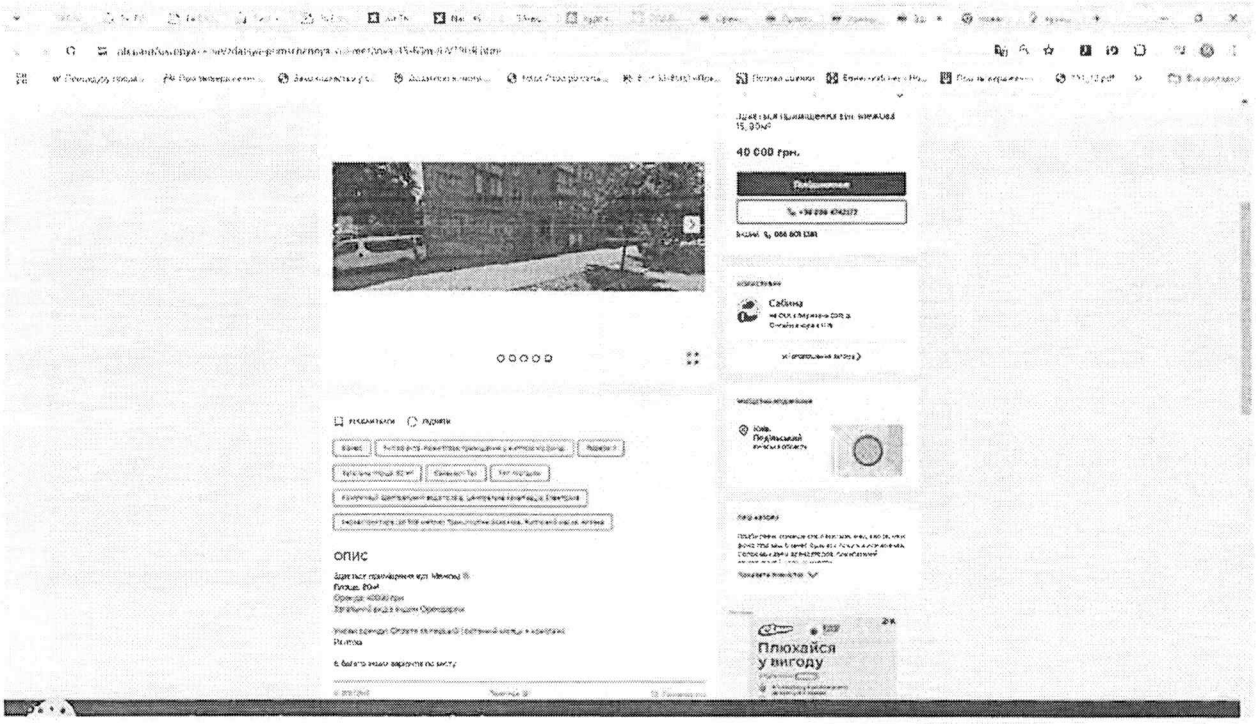
Інфраструктура:

За 100 метрів від метро "Тараса Шевченка" та 10 хвилин ходьби від метро "Контрактова площа".

Поряд є магазини, ресторани, кафе

https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prodam-tsokln e-primschennya-blya-metro-tarasa-shevchenko-IDX5R7p.html

Об'єкти порівняння, що застосовані при розрахунку дохідним підходом



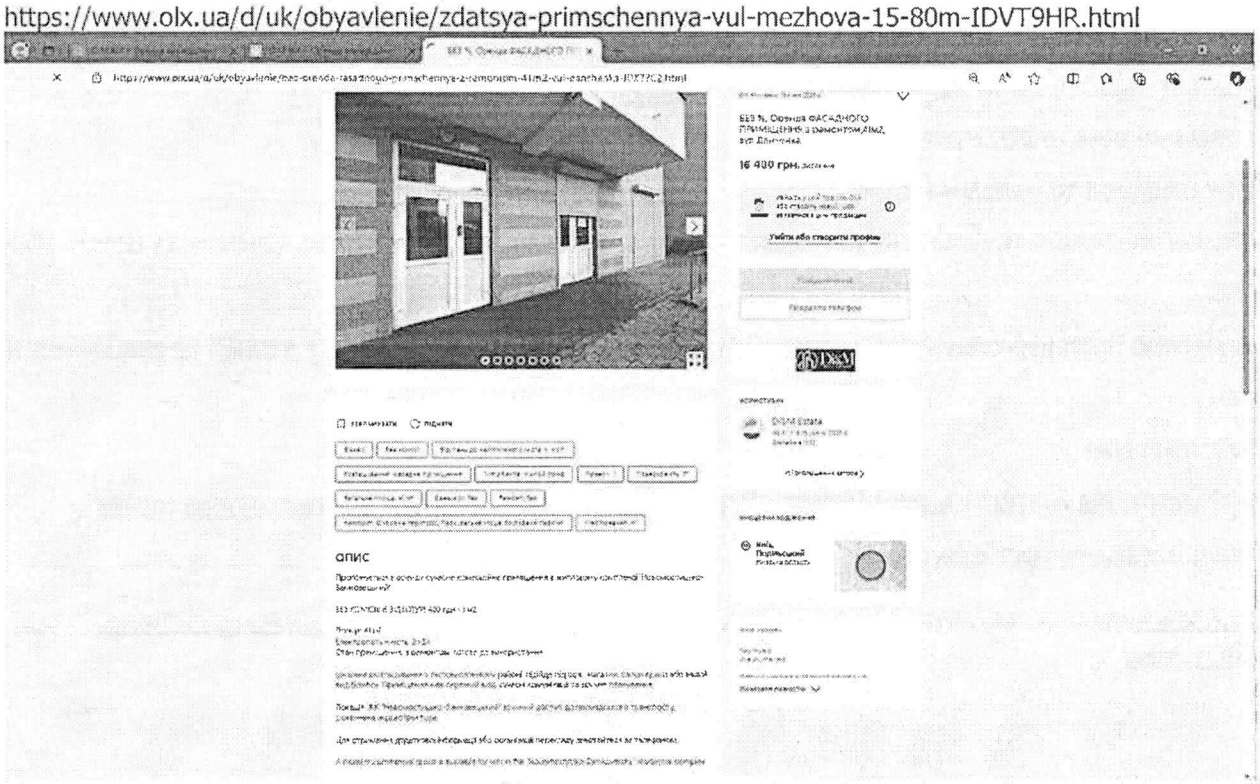
Опис Здається приміщення вул. Межова 15

Площа: 80м²

Оренда: 40000 грн.

Загальний вхід з іншим Орендарем.

https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/zdatsya-primschennya-vul-mezhova-15-80m-IDVT9HR.html



Пропонується в оренду сучасне комерційне приміщення в житловому комплексі "Новомостицько-Замковецький".

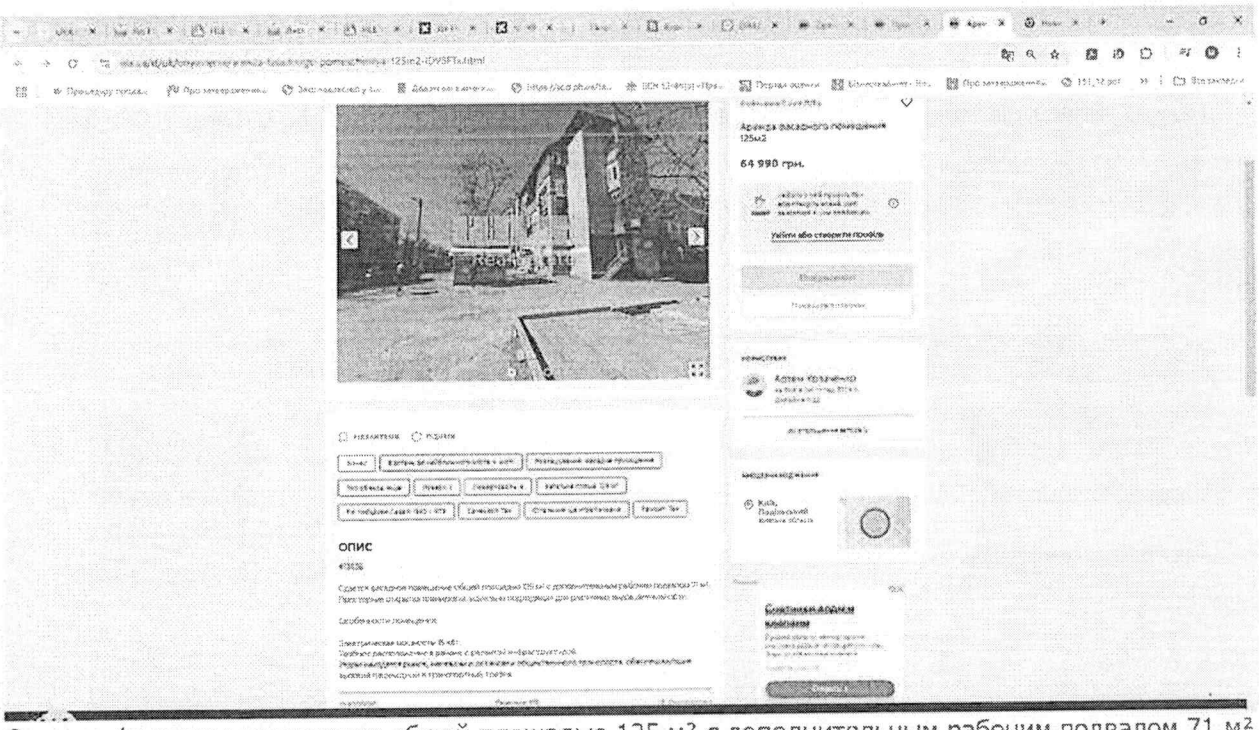
БЕЗ КОМІСІЇ! Є ВІДЕОТУР! 400 грн - 1 м2

Площа: 41 м²
Електропотужність: 8 кВт

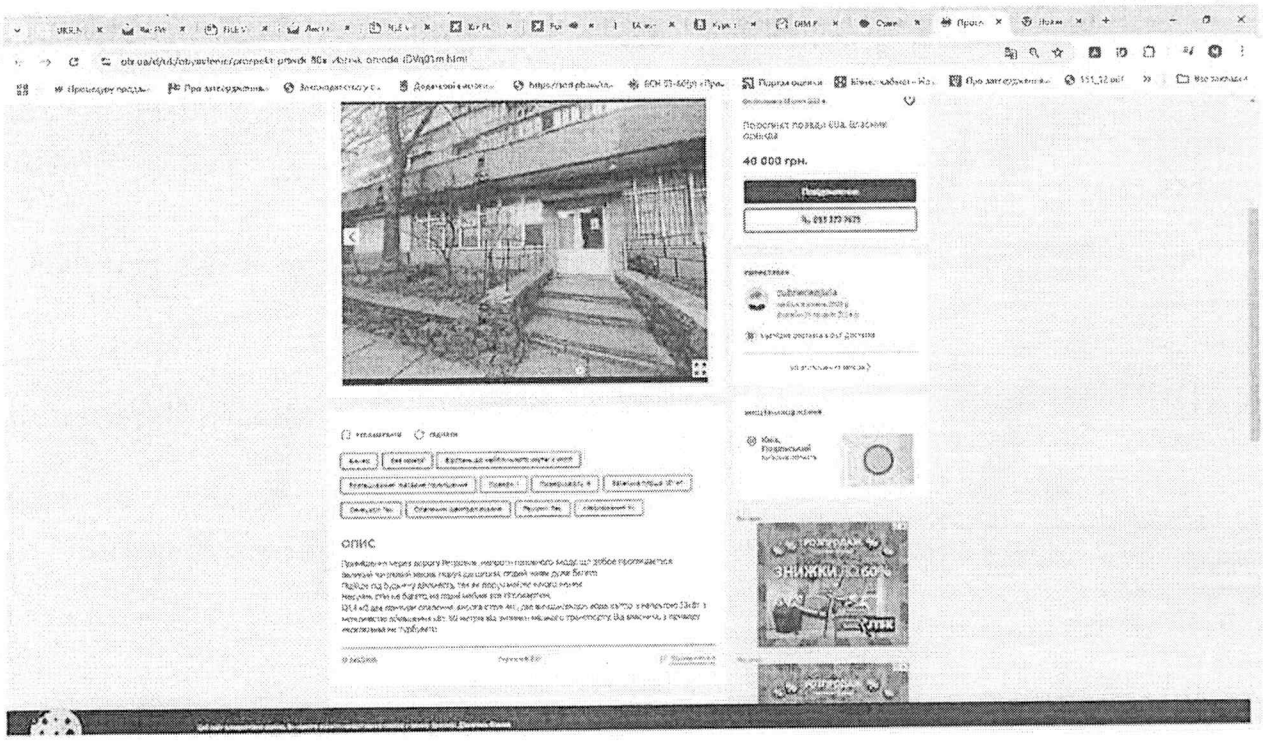
Стан приміщення: з ремонтом, готове до використання

Ідеальне розташування у густонаселеному районі, підійде під офіс, магазин, салон краси або інший вид бізнесу. Приміщення має окремий вхід, сучасні комунікації та зручне планування.

Локація: ЖК "Новомостицько-Замковецький" зручний доступ до громадського транспорту, розвинена інфраструктура.
https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/bez-orenda-fasadnogo-primschennya-z-remontom-41m2-vul-danchenka-IDX77C2.html



Сдается фасадное помещение общей площадью 125 м² с дополнительным рабочим подвалом 71 м².
Просторная открытая планировка, идеально подходящая для различных видов деятельности.
Особенности помещения:
Электрическая мощность: 15 кВт.
Удобное расположение в районе с развитой инфраструктурой.
Рядом находятся рынок, магазины и остановки общественного транспорта, обеспечивающие высокий пешеходный и транспортный трафик
https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/arenda-fasadnogo-pomescheniya-125m2-IDVSFTx.html



Опис

Приміщення через дорогу Ретровіль, напроти головного входу, що добре проглядається.
Великий житловий масив, поруч дві школи, людей живе дуже багато.
Підійде під будь-яку діяльність, так як поруч майже нічого немає.
Несучих стін не багато, на плані майже все гіпсокартон.
131,4 м2 два контури опалення, висота стелі 4м , два виходи/входи, вода, світло з напругою 23кВт з можливістю збільшення кВт. 50 метрів від зупинки міського транспорту. Від власника, з приводу ексклюзива не турбувати

https://www.olx.ua/d/uk/obyavlenie/prospekt-pravdi-80a-vlasnik-orenda-IDVq01m.html

Документи, що отримані від Замовника

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу:	256595871
Дата, час формування:	14.05.2021 16:00:22
Витяг сформовано:	Приватний нотаріус Бабенко В.В., Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава формування витягу:	заява з реєстраційним номером: 45601581, дата і час реєстрації заяви: 14.05.2021 15:43:05

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2358504480000
Об'єкт нерухомого майна:	нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень №3 в літ. А, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 75.4, Опис: №1 основна площею 66,7 кв.м., місця спільного користування площею 8,7 кв.м.
Адреса:	м.Київ, проспект Правди, будинок 66а

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 41946619

Тип права власності:	Право власності
Дата, час державної реєстрації:	14.05.2021 15:43:05
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Бабенко Вікторія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава для державної реєстрації:	договір про поділ нерухомого майна, серія та номер: 1336, виданий 14.05.2021, видавник: Бабенко В.В., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 58137562 від 14.05.2021 15:49:48, приватний нотаріус Бабенко Вікторія Вікторіана, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Форма власності:	приватна
Вид спільної власності:	спільна часткова
Розмір частки:	1/4
Власники:	Левчук Катерина Василівна, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2782807643, країна громадянства: Україна
Витяг сформував:	Бабенко В.В.

Приватний нотаріус Київський міський нотаріальний округ Бабенко Вікторія Вікторівна

ВИТЯГ
з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Індексний номер витягу:	256595109
Дата, час формування:	14.05.2021 15:57:49
Витяг сформовано:	Приватний нотаріус Бабенко В.В., Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава формування витягу:	заява з реєстраційним номером: 45601581, дата і час реєстрації заяви 14.05.2021 15:43:05

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2358504480000
Об'єкт нерухомого майна:	нежитлове приміщення. Група нежитлових приміщень №3 в літ. А, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 75.4, Опис: №1 основна площею 66,7 кв.м., місця спільного користування площею 8,7 кв.м.
Адреса:	м.Київ, проспект Правди, будинок 66а

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 41946653

Тип права власності:	Право власності
Дата, час державної реєстрації:	14.05.2021 15:43:05
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Бабенко Вікторія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава для державної реєстрації:	договір про поділ нерухомого майна, серія та номер: 1336, виданий 14.05.2021, видавник: Бабенко В.В., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 58137562 від 14.05.2021 15:49:48, приватний нотаріус Бабенко Вікторія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Форма власності:	приватна
Вид спільної власності:	спільна часткова
Розмір частки:	3/8
Власники:	[illegible]ія Олегівна, реєстраційний номер облікової картки [illegible]тків: 4023809683, країна громадянства: Україна
Витяг сформував:	[illegible]енко В.В.

Приватний нотаріус Київський міський нотаріальний округ Бабенко Вікторія Вікторівна

ВИТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності

Інформаційний пошуковий запит:	236395277
Дата, час формування:	14.05.2021 15:58:23
Витяг сформовано:	Приватний нотаріус Бабенко В.В., Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава формування витягу:	заява з реєстраційним номером: 45603581, дата і час реєстрації заяви: 14.05.2021 15:43:05

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна:	2358564480000
Об'єкт нерухомого майна:	нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень №3 в літ. А, об'єкт житлової нерухомості: Ні
Опис об'єкта:	Загальна площа (кв.м): 75.4, Опис: №1 основна площею 66,7 кв.м., місця спільного користування площею 8,7 кв.м.
Адреса:	м.Київ, проспект Правди, будинок 66а

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 41946687

Тип права власності:	Право власності
Дата, час державної реєстрації:	14.05.2021 15:43:05
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Бабенко Вікторія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава для державної реєстрації:	договір про поділ нерухомого майна, серія та номер: 1336, виданий 14.05.2021, видавник: Бабенко В.В., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер: 58137562 від 14.05.2021 15:49:48, приватний нотаріус Бабенко Вікторія Вікторівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Форма власності:	приватна
Вид спільної власності:	спільна часткова
Розмір частки:	3/8
Власники:	Левчук Софія Одегівна, [illegible] номер облікової картки платника податків: 3[illegible] 9600, [illegible] громадянства: Україна
Витяг сформував:	Бабенко В.В.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"ЦЕНТР ЮРИДИЧНИХ ПОСЛУГ
"ЛІГА ПРОФЕСІОНАЛІВ"

Інвентаризаційна справа В-274

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ

на групу нежитлових приміщень № 3

проспект (вулиця, площа) Правди будинок 66 а
місто (селище, село) Київ
район Подільський
область

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена особа (прізвища, ім'я та по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)
Левчук Катерина Василівна
Левчук Емілія Олегівна
Левчук Софія Олегівна

Паспорт виготовлено станом на
"04" 01 2021 р.

Керівник суб'єкта господарювання _____ Атаманенко Д.І.
(підпис) (П. І. Б.)

Виконав _____ Позніхіренко В.Л. (АЕ №004114)
(підпис) (П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

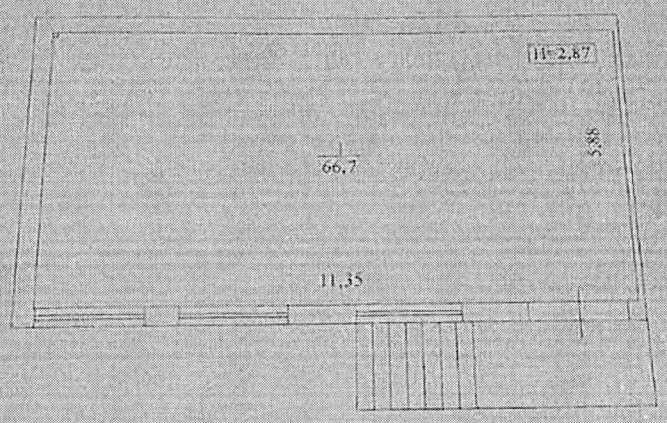
Перевірив _____ Атаманенко Д.І.
(підпис) (П. І. Б.)

ПЛАН
групи нежитлових приміщень № 3

проспект (вулиця, провул.) Правди будинок 66 а
місто (селище, село) Київ
район Подільський область

Масштаб 1:100

Поверх 1 Літ. "А"



ТОВ "Центр Юридичних Послуг" "Ліга Професіоналів"		
Керівник об'єкта господарювання		Атаманенко Д.І.
Виконав		Позніхіренко В.Л. серт. серії АЕ №004114
Перевірив		Атаманенко Д.І.
Дата виконання		04.01.2021

ХАРАКТЕРИСТИКА
групи нежитлових приміщень

Літер	Назва будівель та споруд	Рік спорудження / реконструкції	Опис основних конструктивних елементів						Інженерне обладнання							Висота (м)	Довжина споруди (м)	Об'єм (м³)
			фундамент	стіни	покрівля	перекриття	підлога	сходи	електрика	водопровід	каналізація	газопровід	лифт	опалювальна	вентиляція			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
А	Група нежитлових приміщень № 3	1985	бетон	з/б метал	шифер	з/б	плитка	-	так	так	так	-	-	-	є	2,91	90,6	263,5

04.01.2021 р.

Виконав: Шпаковський В.Л.
підпис

Перевірив: Атаманенко Д.Л.
підпис

ЕКСПЛІКАЦІЯ

групи нежитлових приміщень № 3

проспект (вулиця, площа) Правди будинок 66-а
місто (селище, село) Київ
район Подільський область

Літер	Номер	Номери відповідних кімнат на поверсі	Номер приміщення	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень, підрахована за даними розрахунку, кв.м	Площа, кв.м					Примітки
						житлова (основна)	допоміжна (підсобна)	кімнат, зокрема жилої приміщення	площа приміщень для тимчасового перебування		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
А	1	3	1	Основна	66,7	66,7					
				Всього :	66,7	66,7					

04.01.2021 р.

Виконав: Поспєхренко В.Л.

Перевірив: Атаманенко Д.І.

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ

суб'єкта оціночної діяльності

Виданий **ПРИВАТНОМУ ПІДПРИЄМСТВУ «ТА-ЕКСПЕРТ-СЕРВІС»**
(найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові (за наявності) фізичної особи – підприємця)

Реквізити суб'єкта господарювання **58000, м. Чернівці, вул. І. Франка, буд. 21, кв. 2А**
(місцезнаходження/ місце проживання;

36819974
ідентифікаційний код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті))

Напрями оцінки майна, щодо яких дозволена практична оціночна діяльність
1. Оцінка об'єктів у матеріальній формі.
2. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності.
(зазначається необхідне)

Спеціалізації в межах напрямів оцінки
1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них.
1.2. Оцінка машин і обладнання.
1.3. Оцінка колісних транспортних засобів.
1.7. Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, колісних транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність.
2.1. Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності).
2.2. Оцінка прав на об'єкти інтелектуальної власності.
(зазначається необхідне)

Сертифікат діє протягом трьох років з дати його реєстрації

Сертифікат підписаний **Головою Фонду державного майна України** (посада керівника Фонду державного майна України) **Віталієм КОВАЛЕМ** (Власне ім'я ПРІЗВИЩЕ) шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису керівника Фонду державного майна України та кваліфікованої електронної печатки Фонду державного майна України

УВ
Фонд державного майна України
№154/2024 від 20.03.2024
КЕП: Коваль В. С. 20.03.2024 12:42
9FAA9288358EC0030400000008406380093 45CC00
Сертифікат дійсний з 10.01.2024 00:00 до 09.01.2026 23:59

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ МІЖНАРОДНИЙ ІНСТИТУТ БІЗНЕСУ

КВАЛІФІКАЦІЙНЕ СВІДОЦТВО ОЦІНЮВАЧА

МФ № 5782 "1" березня 2008 р.

Засвідчує про те, що **Товарницький Андрій Миронович**

успішно склав(склала) кваліфікаційний іспит (рішення Екзаменаційної комісії від 1 березня 2008 р., протокол №31) та підтверджує його(її) достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки за напрямом оцінки майна "**Оцінка об'єктів у матеріальній формі**" та спеціалізаціями в межах напряму:
"Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у т.ч. експертна грошова оцінка земельних ділянок"; "Оцінка машин і обладнання"; "Оцінка дорожніх транспортних засобів"; "Оцінка рухомих речей, крім таких, що віднесені до машин, обладнання, дорожніх транспортних засобів, літальних апаратів, судноплавних засобів, та тих, що становлять культурну цінність".

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

Ректор
Міжнародного інституту бізнесу
О. В. Мертенс

БЕЗСТРОКОВЕ

ФОНД ДЕРЖАВНОГО МАЙНА УКРАЇНИ

Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНФОРМАЦІЙНО-КОНСУЛЬТАЦІЙНИЙ ЦЕНТР АСБОУ»

ПОСВІДЧЕННЯ ПРО ПІДВИЩЕННЯ КВАЛІФІКАЦІЇ ОЦІНЮВАЧА

МФ № 858–ПК «10» квітня 2024 року

Видане *Товарницькому Андрію Мироновичу*
(прізвище, ім'я та по батькові)

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

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

Голова Екзаменаційної комісії (підпис) С. Л. Булгакова (ініціали, прізвище)
М. П.

Директор (посада керівника навчального закладу)

Товариства з обмеженою відповідальністю «Інформаційно-консалтинговий центр АСБОУ» (найменування навчального закладу) В. Ю. Ладиженко (ініціали, прізвище)
М. П.

8000000000:91:198:0039

Деталі ділянки

Копіювати посилання

Кадастровий номер:
8000000000:91:198:0039

Площа:
0.1363 га

Форма власності:
Не визначено

Цільове призначення:
Експлуатація та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку

Вид використання:
03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку

Категорія:
Землі житлової та громадської забудови

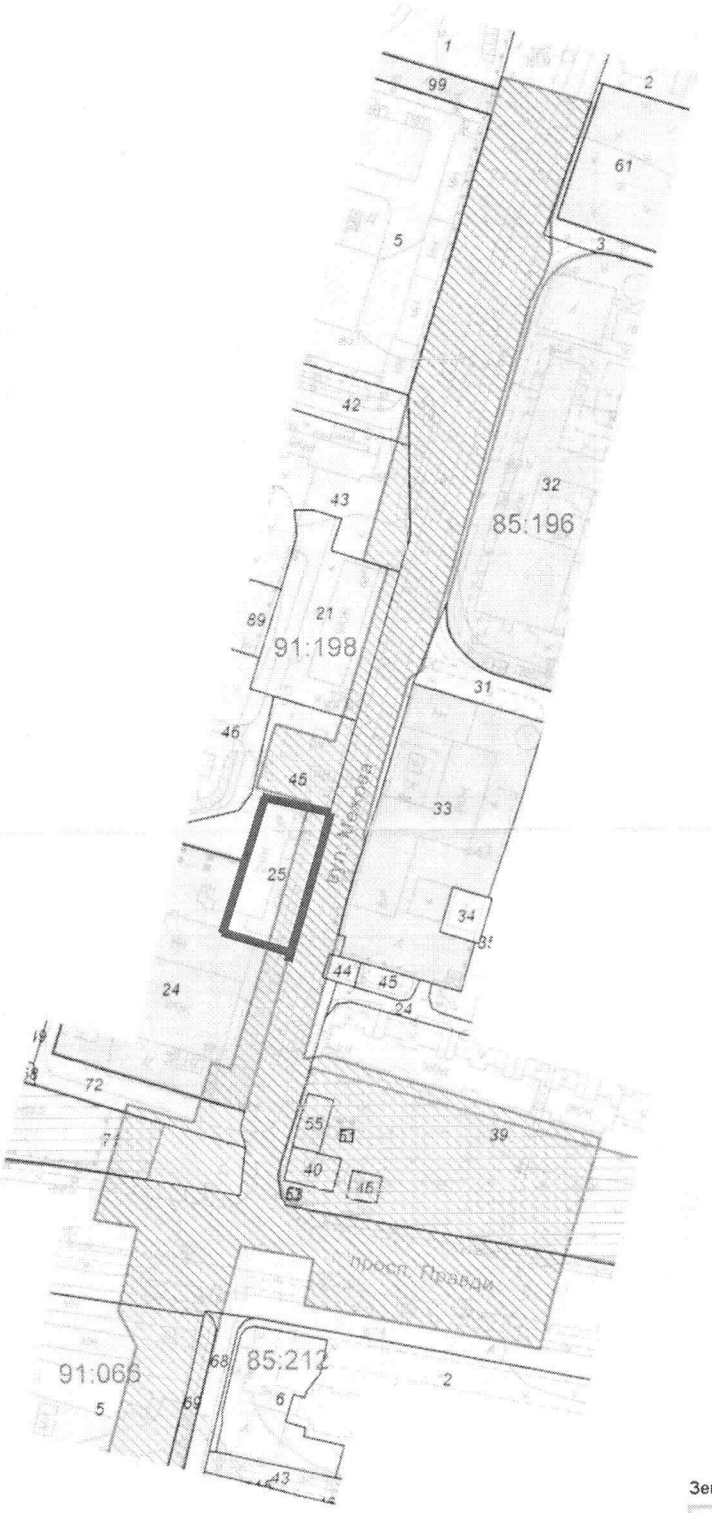
Адреса:
Дані відсутні

Поділитися:

ЧЕРГОВИЙ КАДАСТРОВИЙ ПЛАН

Витяг з бази даних міського земельного кадастру від 16.08.2018р.

м. Київ, р-н Подільський



Масштаб 1:2000

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

Земельні ділянки, на які зареєстровано:

- в процесі переоформлення
- 2 документ на право користування чи володіння
- 2 технічний звіт по перенесенню меж земельної ділянки в натуру
- 2 технічний звіт по інвентаризації

Спеціальні та кадастрові зони

- 85:196 Номери кадастрових кварталів
- проект будівництва 1-шої черги дільниці Сирецько-Печерської лінії метрополітену
- Зелені зони у відповідності до рішення КМР 19.07.2005

Виконавець _____ *Горліщина Ю.М.*

2 347018 425349

Замовлення № 12534

**Черговий план м.Києва ведеться з 1995 року*

85:212:0115	Землі не надані у власність чи користування	просп. "Правди", 37		643		
91:066:0005	Гаражний автокооператив "Вікторія"	просп. "Правди", 39		14547.93		
91:198:0001	Управління освіти Подільської районної в місті Києві державної адміністрації	вул. Світлицького, 31/7	Комунальний загальноосвітній навчальний заклад І-ІІІ ступенів "Реабілітаційний центр №6"	36149.51		
91:198:0005	Товариство з обмеженою відповідальністю "ЕСМАШ"	вул. Світлицького, 35		14563.08		
91:198:0021	Комунальне підприємство "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м.Києва"	просп. "Правди", 68а		2536.13		
91:198:0024	Приватне акціонерне товариство "СІЛЬПО РІТЕЙЛ"	просп. Правди, 66		5490.04	Право в процесі оформлення (Оренда на 5 років)	
91:198:0024	ВАТ універсам N18 "Виноградар"	просп. "Правди", 66		5490.04	Оренда (користування) на 49 років	26.10.2048
91:198:0025	Комунальне підприємство "Київжитлоспецексплуатація"|Фізична особа|Комунальне підприємство "Фармація"	просп. Правди, 66а		1352.19		
91:198:0042	Землі не надані у власність чи користування		проїзд	3417.47		
91:198:0043	Комунальне підприємство "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м.Києва"	просп. "Правди", 68в		4279.23		
91:198:0045	Землі не надані у власність чи користування		газон	1597.31		
91:198:0046	Комунальне підприємство "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Подільського району м.Києва"	просп. "Правди", 68, 70б		15864.27		
91:198:0049	Товариство з обмеженою відповідальністю "Едельвейс-2002"	просп. Правди, 66		1730.59		
91:198:0058	Землі не надані у власність чи користування		проїзд	2923.11		
91:198:0071	Землі не надані у власність чи користування		газон	6558.78		
91:198:0072	Землі не надані у власність чи користування		проїзд	2644.99		
91:198:0089	Комунальне підприємство виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністратиції) "Київтеплоенерго"	просп. "Правди", 68в	6-6-бойлерна-46	836.33		
91:198:0099	Товариство з обмеженою відповідальністю "УКРКОНТРАКТ"	вул. Світлицького, 35		6415.98	Оренда на 5 років (термін дії скінчився)	05.08.2013

Затверджено
Директор ПП «ТА-Експерт-Сервіс» Товарницький А.М.

ВИСНОВОК

Суб'єкт оціночної діяльності - ПП «ТА-Експерт-Сервіс», що діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності № 154/2024 від 20.03.2024 року, виданого ФДМ України, в особі оцінювача – Товарницького Андрія Мироновича (Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача МФ № 5782 від 01.03.2008 р) згідно з договором № 2024120017 від 09.12.2024 року, на замовлення Лєвчук Катерини Василівни, ІПН 2782807643 виконав оцінку ринкової вартості нерухомого майна - нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А загальною площею 75,4 кв.м., що розташований за адресою: місто Київ, проспект Європейського Союзу (колишня назва проспект Правди), буд.66а, що належить на праві спільної часткової власності Лєвчук Катерині Василівні, (ІПН 2782807643) (1/4 частка) Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності 256595871 від 14.05.2021 року, Лєвчук Софії Олегівні (іпн 3837711960) 3/8 частки згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 256595277 від 14.2021 року, Лєвчук Емілії Олегівні (іпн 4023809683) 3/8 частки згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності № 256595109 від 14.05.2021 року, реєстраційний № 2358504480000

Об'єктом оцінки є нерухоме майно - нежитлове приміщення, Група нежитлових приміщень № 3 в літ. А загальною площею 75,4 кв.м.

Опис: №1 основна площею 66,7 кв.м., місця загального користування 8,7 кв.м.

Розташування у будинку-перший поверх одноповерхової будівлі 1985 року, з окремим входом .

Поточне використання- не використовуються

Стан оздоблення приміщень визначено як «добрий», стан конструктивних елементів - «задовільний». Обмеження використання об'єкта оцінки –відсутні.

Перепланування відсутні

Інженерне забезпечення: міські мережі електро-, водопостачання, каналізація, вентиляція.

Район розташування- периферійна частина Подільського району міста Києва.

Огляд проведено 25.03.2025 року оцінювачем Товарницьким А.М. Навколишнє оточення ділянки – район житлової та громадської забудови.

Метою проведення оцінки є визначення ринкової вартості майна для прийняття майнових рішень

Вартість об'єкта оцінки визначена порівняльним та дохідним методичними підходами відповідно до вимог Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Національних стандартів №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", та №2 "Оцінка нерухомого майна".

Відповідно до Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022р. №64/2022, затвердженого Законом України від 24.02.2022р. №2102-IX, Указу Президента України від 23 липня 2024 року №469/2024 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» затвердженого Законом України №3891-IX від 23.07.2024 року, станом на дату оцінки та на момент завершення складання Звіту на території України діє воєнний стан.

Об'єкт оцінки розташований на території, що станом на дату оцінки та на момент завершення складання Звіту не належить до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією (Наказ Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22 грудня 2022 року №309 зареєстрований в Міністерстві юстиції України 23 грудня 2022 року за №1668/39004 (із змінами)).

КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

Окопному О. Ю.
Присяжнюку М. О.
Вітренку А. О.
Положишник В. О.

Прошу розглянути проєкт рішення від 23.09.2025 № 08/231-807/ПР в установленому порядку.

Омельченко А. В.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Юнаковій С. М.
Лелюку Р. В. – до відома
Андронову В. Є. – до відома
Поворознику М. Ю. – до відома

Віталій КЛИЧКО

"23" вересня 2025 року
№ 08/231 - 807/ПР