

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО
"КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ З ОБСЛУГОВУВАННЯ
ЖИТЛОВОГО ФОНДУ СОЛОМ'ЯНСЬКОГО РАЙОНУ М. КИЄВА"

вул. Левка Мацієвича, 6, м. Київ, 03186, тел./факс (044) 249-46-96

E-mail: info@kpsolor.com.ua Код ЄДРПОУ 35756919

08.07.2020 № 38-2372/03

На № _____ від _____

Заступнику голови
Солом'янської районної в місті
Києві державної адміністрації
Є. МАЛИЙ

Довідка

Надаємо інформацію щодо продовження договору оренди № 289 від 19.10.2017 ГО «Авіамодельний спортивний клуб «Мастер» на нежитлове приміщення за адресою: вул. Авіаконструктора Антонова, 8.

- станом на 01.07.2020 борг по орендній платі відсутній;
- факти суттєвого (більше ніж на три місяці) прострочення сплати орендної плати – відсутні;
- сума орендної плати за червень 2020 року – 907 грн 61 коп. без ПДВ (50 % згідно рішення КМР від 26.03.2020 № 903/9073);
- договір страхування № 19-000407 від 21.10.2019 термін дії до 25.10.2020;
- за результатами перевірок, які здійснювались протягом строку оренди, порушень не виявлено, нежитлове приміщення використовується за цільовим призначенням відповідно до договору оренди.

В. о. директора



Костянтин ЛУК'ЯНОВ

Додаток № 1 до договору
від « 19 » 10 20 17 р. № 289

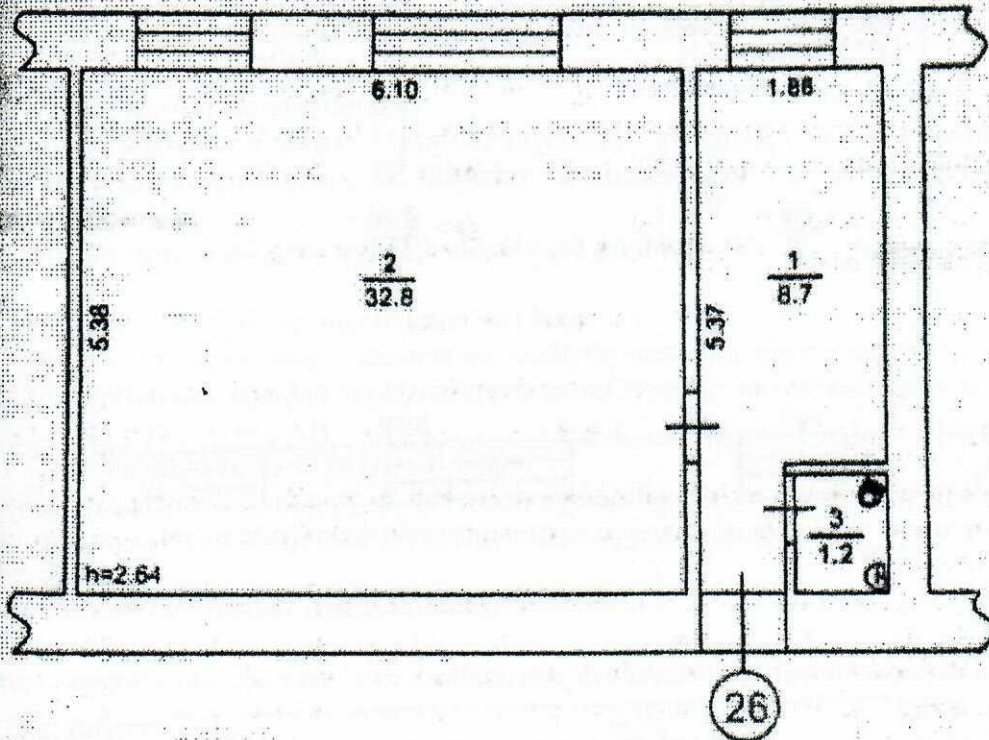
Викопіювання з по поверхового плану
об'єкту оренди

за адресою:

вулиця Авіаконструктора Антонова 8

площа - 42,40 кв. м

поверх: цоколь 42,40 кв. м



Начальник відділу управління нежитловим фондом А. Щербанюк

Інженер I кат. відділу управління нежитловим фондом Д. Чміль

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Заступник директора

Державного агентства комунальної

м. Києва

Плотников Ю.А.

2020 р.



**Висновок
про вартість майна**

Суб'єкт оціночної діяльності фізична особа – підприємець Льодін Юрій Петрович, що діє на підставі Сертифіката суб'єкта оціночної діяльності від 08 лютого 2019р. № 108/19 та згідно договору з ГО АСК «Майстер» від 06 серпня 2020 року № 19 виконав незалежну оцінку майна, а саме: нежитлове приміщення площею 42,7 кв.м, за адресою : м. Київ, Солом'янський район, вул. Авіаконструктора Антонова, 8, з метою визначення ринкової вартості для розрахунку орендної плати.

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

Ринкова вартість об'єкта оцінки станом на 30 червня 2020 року становить: 590 400 (п'ятсот дев'яносто тисяч чотириста) гривень без урахування ПДВ,

(з розрахунку вартість 1 кв.м становить 13 827 гривень без урахування ПДВ).

ПДВ – 118 080 (сто вісімнадцять тисяч вісімдесят) гривень.

Вартість об'єкта оцінки з урахуванням ПДВ становить: 708 480 (сімсот вісім тисяч чотириста вісімдесят) гривень.

При визначенні вартості об'єкта оцінки оцінювачем були застосовані наступні методичні підходи: дохідний, порівняльний.

Суб'єкт оціночної діяльності фізична особа - підприємець

Ю.Льодін

Оцінювач



Ю.П. Льодін

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача ФДМУ та МІБ № МФ 3750 від 09.07.2005 р.
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 19.01.2010 № 8014

Рецензія
на «Звіт про оцінку майна: Нежитлове приміщення площею 42,7 кв.м, що розташоване за адресою: м. Київ, Солом'янський район, вул. Авіаконструктора Антонова, 8», виконаний суб'єктом оціночної діяльності – ФОП Льодіним Ю.П.

Підстава для проведення рецензування	Стаття 13 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», лист громадської організації «Авіамодельний спортивний клуб «Мастер» вх. № 062/10223 від 13.08.2020.
Об'єкт рецензування	«Звіт про оцінку майна: Нежитлове приміщення площею 42,7 кв.м, що розташоване за адресою: м. Київ, Солом'янський район, вул. Авіаконструктора Антонова, 8», виконаний суб'єктом оціночної діяльності – ФОП Льодіним Ю.П.
Напрямок та спеціалізація оцінки майна	1.1 – Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі експертна грошова оцінка земельних ділянок
Строк проведення рецензування	з 18.08.2020
Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	ФОП Льодін Ю.П. Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ – 2337646013
Адреса (місцезнаходження, місце проживання)	03170, м.Київ, вул. Тулузи, 3-Б, кв. 119
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№ 108/19 від 08.02.2019 (строк дії до 08.02.2022)
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
Оцінювач	Льодін Юрій Петрович
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 09.02.2005 МФ № 3750 Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача від 23.01.2019 МФ № 7282-ПК
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 19.01.2010 № 8014
Саморегулювальна організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	Немає даних
Відомості про рецензента	
Рецензент	Глівіна Наталія Володимирівна
Кваліфікаційні документи оцінювача	Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача від 25.12.2004 МФ №2800 Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача від 12.12.2018 МФ №2050-ПК
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів від 25.05.2005 №2885
Строк практичної діяльності з оцінки майна	Строк практичної діяльності з оцінки майна понад 15 років.
Установа, де працює рецензент, та його посада	Головний спеціаліст відділу оцінки управління моніторингу Департаменту комунальної власності м.Києва

18.08.2020 *h*

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке

Складові елементи (показники) звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом	Характеристика складових елементів, їх відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна
Підстава для проведення оцінки	Договір № 19 від 06.08.2020р. між Суб'єктом оціночної діяльності – ФОП Льодіним Ю.П. та ГО АСК «Майстер»
Об'єкт оцінки	Нежитлові приміщення площею 42,7 кв.м, які розташовані за адресою: м. Київ, вул. Авіаконструктора Антонова, 8
Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	В звіті зазначено балансову приналежність об'єкта оцінки (балансоутримувач – КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Солом'янського району м. Києва») Площа (кв.м.): 42,7 Поверх: цоколь (вхід загальний з двору) Середньозважений знос (%): 21 Технічний стан: близький до доброго Капітальність: I Рік будівництва: 1960 НЕВ: офіс
Дата оцінки	30.06.2020
Мета оцінки	Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки з метою використання результатів звіту для розрахунку орендної плати
Вид вартості (база оцінки)	Вид вартості – ринкова. Абз.2 п.19 Методики оцінки вартості об'єктів оренди, затвердженої постановою КМУ від 10.08.1995 № 629
Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	Дохідний, порівняльний Застосування методичних підходів та методів оцінки аргументовано
Обмеження щодо застосування результатів оцінки (у разі наявності)	Висновок про вартість майна не містить припущень та застережень щодо застосування оцінки
Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	Визначена суб'єктом оціночної діяльності ринкова вартість об'єкта оцінки станом на дату оцінки (без ПДВ) становить 590 400 грн. або 22 119 дол. США, з розрахунку 13 626,70 грн. за 1 кв.м (518 дол. США)
Склад вихідних даних, копії яких містяться у додатках до звіту про оцінку майна, та інша інформація, використана у звіті про оцінку майна, фотографії об'єкта оцінки та його складових	Звіт містить у собі фотоматеріали, інформацію балансоутримувача, дані мережі Інтернет, акт обстеження фізичного (технічного) стану.
Наявність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	Перелік нормативно-правових актів наявний.
Наявність аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	Звіт містить характеристику розташування об'єкта, прилеглої забудови, інфраструктури та аналіз ринку подібного майна

18.08.2020 Л

Наявність аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного (раціонального) використання	Звіт містить аналіз існуючого стану використання об'єкта оцінки та висновки аналізу щодо найбільш ефективного використання
Наявність розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	Розрахунки відповідають змісту методичних підходів, методів та оціночних процедур, за допомогою яких отримано висновок про вартість майна
Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка (у разі їх наявності)	Звіт не містить припущень на підставі яких проводилась оцінка
Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість відповідає вимогам п.60 НС №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»

Висновки рецензента

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Станом на дату підписання звіту суб'єкт оціночної діяльності мав правову можливість виконувати звіт про оцінку майна
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових вимог з оцінки майна	Обраний вид вартості відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Обсяг зібраних виконавцем звіту вихідних даних достатній для здійснення оцінки запропонованого майна
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також обґрунтованість зроблених припущень	Методичні підходи, методи та оціночні процедури застосовані правильно, відповідно до вимог нормативно-правових актів з оцінки майна
Загальний висновок	«Звіт про оцінку майна: Нежитлове приміщення площею 42,7 кв.м, що розташоване за адресою: м. Київ, Солом'янський район, вул. Авіаконструктора Антонова, 8», виконаний суб'єктом оціночної діяльності – ФОП Льодіним Ю.П., в цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.
Склад звіту про оцінку майна	1 том, 47 арк. з додатками (не прошитий та не скріплений підписом)

Рецензент

(підпис)

Глівіна Н.В.
18.08.2020

(дата складання рецензії)