

**У К Р А Ї Н А**

**АВАНГАРДІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА**

**ОДЕСЬКОГО району Одеської області**

**VIIІ СКЛИКАННЯ**

**Постійна комісія з питань комунальної власності, житлово - комунального господарства, благоустрою, планування територій, будівництва, архітектури, енергозбереження та транспорту**

**Попередній висновок про доцільність придбання й можливість проведення купівлі об’єкту нерухомості**

**Дата** - 19.03.2025

**Час** – 12:00

**Місце засідання** - смт. Авангард, вул. Добрянського, 26, приміщення – актової зали

**Склад комісії –** 5 осіб.

**Присутні –** 5 особи**:**

**Голова комісії:** Берник І.Г.

**Члени комісії:** Попович С.В., Сирітка А.О., Балановський В.Б., Марінов О.Л.

**Порядок денний:**

1. Про розгляд звернення ТОВ фірма «Ліга» (13912091) від 18.03.2025 р. № 2 щодо пропозиції купівлі Авангардівською селищною радою Одеського району Одеської області нежитлової нерухомості – Нежитлової будівлі, будівель та споруд, розташованою за адресою: Одеська область, Одеський район, Авангардівська територіальна громада, «Гребний канал», Овідіопольська дорога, 14 км, загальною площею 1416,9 м2, власником якого виступає ТОВ фірма «Ліга».

**Розгляд питання**:

До Авангардівської селищної ради звернулося ТОВ фірма «Ліга» (13912091) від 18.03.2025 р. № 2 щодо пропозиції до Авангардівської селищної ради Одеського району Одеської області про купівлю нежитлової нерухомості – Нежитлової будівлі, будівель та споруд, розташованою за адресою: Одеська область, Одеський район, Авангардівська територіальна громада, «Гребний канал», Овідіопольська дорога, 14 км, загальною площею 1416,9 м2, витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно – № 22629327 від 30.04.2009 р., до складу якого входять тимчасові споруди (перелік додається) та земельна ділянка: загальною площею 2,0200 га, кад.ном. – 5123783200:01:003:1476, державний акт на право власності № 021052900034 (бланк серія ЯЛ №747399) від 04.06.2010 р., власником якого є ТОВ фірма «Ліга» (13912091) до комунальної власності Авангардівської селищної територіальної громади.

Постійна комісія з питань комунальної власності, житлово - комунального господарства, благоустрою, планування територій, будівництва, архітектури, енергозбереження та транспорту з метою розгляду вказаної пропозиції здійснило обстеження вказаного майна.

*Щодо обстеження об’єкту.*

Обʼєктом оцінки є нежитлова будівля, будівлі та споруди загальною площею 1416,9 м', що складається 3:

літ. «А» - адмінбудівля, 1983 року побудови, фундамент - залізо-бетон, стіни - залізо-бетоп, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання, водопостачання, каналізація. Стан «задовільний»;

літ. «Б» - житловий будинок, 1983 року побудови, фундамент - залізо-бетон, стіни - залізо-бетон, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання, водопостачання, каналізація. Стан «задовільний»;

літ. «В» - прохідна, 1997 року побудови, фундамент -бетон, стіни - цегла, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «Г» - рибацький будинок, 1983 року побудови, фундамент - бетон, стіни - залізо-бетон, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «Д» - вбиральня, 1983 року побудови, фундамент -з/роб. стіни - цегла, покрівля - шифер, комунікації: відсутні. Стан «задовільний»;

- літ. «Е» - спортивний павільйон, 1983 року побудови, фундамент - бетон, стіни - цегла, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «Ж» - гараж для човнів, 1985 року побудови, фундамент - відсутній, стіни - метал, покрівля - шифер, комунікації: відсутні. Стан «задовільний»;

- ліг. «3» - склад для гребнових судів (елінт), 1983 року побудови, фундамент - бетон, стіни - залізо-бетон, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «И» - склад, 1997 року побудови, фундамент - бетон, стіни - залізо-бетон, покрівля відсутня, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «К» - побутове приміщення, 1997 року побудови, фундамент - бетон, стіни - залізо-бетон, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

літ. «Л» - склад, 1983 року побудови, фундамент - бетон, стіни - залізо-бетон, покрівля - залізо-бетон, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «Н» - літній будинок, 1989 року побудови, фундамент - цегл.стовб., стіни - деревʼянні, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «П» - літній будинок, 1989 року побудови, фундамент - цегл.стовб., стіни - деревʼянні, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «Р» - літній будинок, 1989 року побудови, фундамент - цегл.стовб., стіни - деревʼянні, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «С» - літній будинок, 1989 року побудови, фундамент - цегл.стовб., стіни - деревʼянні, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «Т» - літній будинок, 1989 року побудови, фундамент - цегл.стовб., стіни - деревʼянні, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «У» - літній будинок, 1989 року побудови, фундамент - цегл.стовб., стіни - деревʼянні, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «Х» - літній будинок, 1989 року побудови, фундамент - цегл.стовб., стіни - деревʼянні, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «Р» - літній будинок, 1989 року побудови, фундамент - цегл.стовб., стіни - деревʼянні, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «Ц» - літній будинок, 1989 року побудови, фундамент - цегл.стовб., стіни - деревʼянні, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- літ. «Ч» - літній будинок, 1989 року побудови, фундамент - цегл.стовб., стіни - деревʼянні, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- Nºl - пожежний резервуар, 1985 року побудови, фундамент - бетон, стіни - ракушняк, покрівля - шифер, комунікації: електропостачання. Стан «задовільний»;

- Nº2 - трансформаторна підстанція, 1983 року побудови. Стан - задовільний;

- Nº3 - огорожа, 1983 року побудови. Стан - задовільний;

- Nº4 - благоустрій та асфальтне покриття, 1983 року побудови. Стан - задовільний;

- Nº5 водопровід - 1983 року побудови. Стан - задовільний.

А також розташовані тимчасові будівлі загальною площею 217,9 кв.м., що складаються з:

літ. «г» - навіс, 1983 року побудови, фундамент - відсутній, стіни - мет.тр., покрівля - відсутня, комунікації: відсутні. Стан «задовільний»;

- літ. «Ш» - альтанка, 1989 року побудови, фундамент - відсутній, стіни - мет.тр., покрівля - шифер, комунікації: відсутні. Стан «задовільний»;

- літ. «Щ» - навіс, 1999 року побудови, фундамент - відсутній, стіни - мет.тр., покрівля - шифер, комунікації: відсутні. Стан «задовільний»;

- літ. «Ю» - навіс, 1999 року побудови, фундамент - відсутній, стіни - мет.тр., покрівля - шифер, комунікації: відсутні. Стан «задовільний»;

- літ. «Я» - навіс, 1999 року побудови, фундамент - відсутній, стіни - бетон, покрівля - відсутня, комунікації: відсутні. Стан «задовільний»;

На дату оцінки обʼєкт використовується за функціональним призначенням, як нежитлова будівля, будівлі та споруди, для використання водно-гребної бази.

Оточення обʼєкту оцінки представлено - упорядковане водоймище з чистою водою, зручною береговою інфраструктурою. Це місце, де можна порибалити в спокійній, тихій обстановці та насолодитися видами навколишньої природи. Неподалік від водосховища знаходиться лісопосадка, найближчий населений пункт - с. Нова Долина.

Благоустрій території представлений у вигляді місцевого озеленення території, має все необхідне приладдя для відпочинку на природі.

Зона розташування обʼєкта оцінки характеризується середньою пішохідної прохідністю і зручністю проїзду на автотранспорті. В межах пішохідної доступності зупинки громадського транспорту.

На території наявна система водопостачання, із внутрішнім водопроводом, примітивна система водовідведення, у вигляді вигрібних ям, артезіанська свердловина.

*Щодо розміщення об’єкту.*

Обʼєкт оцінки розташований за адресою: Одеська область, Одеський район, Авангардівська територіальна громада, «Гребний канал», Овідіопольська дорога, 14 км (за межами населеного пункту).

Відстань від обʼєкта оцінки:

• до центру м. Одеси - 17,20 км;

• до морського порту м. Одеси - 19,70 км;

• до автовокзалу м. Одеси - 16,00 км;

• до залізничного вокзалу м. Одеси - 17,10 км;

• до аеропорту м. Одеси - 11,50 км;

• до центру с. Нова Долина - 1,55 км;

• до магістралі (траса Р70) - 0,85 км.

*Щодо підтверджуючих документів.* Продавець ТОВ фірма «Ліга» до вказаної заяви додав:

* Техніний паспорт;
* Витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно – № 22629327 від 30.04.2009 р. (разом із рішенням суду).
* Державний акт на право власності № 021052900034 (бланк серія ЯЛ №747399) від 04.06.2010 р.;
* Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань;
* Довідка про взяття на облік платника податків;
* Звіт про незалежну оцінку вартості нежитлової будівлі від 01.03.2025 р., складеного ФОП Марагіна Надія Сергіївна;
* Рецензія на звіт про незалежну оцінку нежитлової будівлі від 12.03.2025 р., складеного ТОВ «Перспектива експерт»;
* Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки від 01.03.2025 р., складеного ФОП Марагіна Надія Сергіївна;
* Рецензії на звіт про незалежну оцінку земельної ділянки від 11.03.2025 р., складеного ТОВ «Перспектива експерт».

*Щодо вартості об’єкту.* Згідно із наявних незалежних звітів про оцінку, а саме:Звіт про незалежну оцінку вартості нежитлової будівлі від 01.03.2025 р., складеного ФОП Марагіна Надія Сергіївна; Рецензія на звіт про незалежну оцінку нежитлової будівлі від 12.03.2025 р., складеного ТОВ «Перспектива експерт»; Звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки від 01.03.2025 р., складеного ФОП Марагіна Надія Сергіївна; Рецензії на звіт про незалежну оцінку земельної ділянки від 11.03.2025 р., складеного ТОВ «Перспектива експерт», заявлена оціночна вартість всього об’єкту становить 8 998 008 грн. Варто зазначити, що до складу об’єкту входить: сам комплекс будівель, земельна ділянка та рухоме майно що знаходиться на території. Враховуючи, що на дошках оголошень не можливо знайти подібний комплекс водно-гребної бази, комісія посилалась при оцінці вартості об’єкта на саму незалежну оцінку.

У ході проведення обстеження нерухомості, спілкуванням із представниками ТОВ фірма «Ліга», представниками Авангардівської селищної ради було запропоновано знизити вартість, по відношенню до ринкової, яка зазначена у експертній оцінці. В ході дебатів, представником ТОВ фірма «Ліга» було запропоновано кінцеву та найнижчу вартість за весь комплекс нерухомого майна у розмірі 7 120 000 грн.

**ВИСНОВОК КОМІСІЇ:**

Враховуючи подані документи, особистий виїзд та огляд об’єкту, отриману експертну оцінку об’єкту, постійна комісія з питань комунальної власності, житлово - комунального господарства, благоустрою, планування територій, будівництва, архітектури, енергозбереження та транспорту рекомендує Авангардівській селищній раді Одеського району Одеської області погодити закупівлю нерухомого майна - Нежитлової будівлі, будівель та споруд, розташованою за адресою: Одеська область, Одеський район, Авангардівська територіальна громада, «Гребний канал», Овідіопольська дорога, 14 км, загальною площею 1416,9 м2, витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно – № 22629327 від 30.04.2009 р., до складу якого входять тимчасові споруди та земельна ділянка: загальною площею 2,0200 га, кад.ном. – 5123783200:01:003:1476, державний акт на право власності № 021052900034 (бланк серія ЯЛ №747399) від 04.06.2010 р., власником якого є ТОВ фірма «Ліга» (13912091) рекомендованою вартістю 7 120 000 грн (сім мільйонів сто двадцять тисяч грн 00 коп.).

Додаток:

1. Фото об’єкту оцінки – 12 арк.

**Підписи членів комісії:**

**Голова комісії \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ І.Г. Берник**

**Члени комісії \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Б. Балановський**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.О. Сирітка**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Попович**

*відсутній*  **О.Л. Марінов**