

# Парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення «Межигір'я»

## ОБГРУНТУВАННЯ

технічних та якісних характеристик закупівлі «проведення незалежної оцінки активів рухомого майна (речей) та забезпечення рецензування звіту про оцінку активів рухомого майна (речей), переданих в управління за Договором згідно переліку», розміру бюджетного призначення, очікуваної вартості предмета закупівлі

(оприлюднюється на виконання постанови Кабміну № 710 від 11.10.2016 «Про ефективне використання державних коштів» (зі змінами))

Найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код замовника в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань, його категорія: ПАРК-ПАМ'ЯТКА САДОВО-ПАРКОВОГО МИСТЕЦТВА ЗАГАЛЬНОДЕРЖАВНОГО ЗНАЧЕННЯ "МЕЖИГІР'Я" (45210693), 07354, Київська обл., Вишгородський р-н., с.Нові Петрівці, вул.Івана Франка, 19

Назва предмета закупівлі із зазначенням коду за Єдиним закупівельним словником (у разі поділу на лоти такі відомості повинні зазначатися стосовно кожного лота) та назви відповідних класифікаторів предмета закупівлі і частин предмета закупівлі (лотів) (за наявності): консультаційні послуги з питань підприємницької діяльності та управління ДК 021:2015: 79410000-1 (проведення незалежної оцінки активів рухомого майна (речей) та забезпечення рецензування звіту про оцінку активів рухомого майна (речей), переданих в управління за Договором згідно переліку).

Вид та ідентифікатор процедури закупівлі: UA-2025-03-11-012088-a

### Обґрунтування технічних та якісних характеристик предмета закупівлі:

на виконанням пункту 4.4.4. пункту 4.4. розділу 4 договору управління активами (майном) №250424 від 25.04.2024 та Додаткового договору №1 від 31.12.2024 укладених між АРМА та Парком – пам'яткою, а саме Парк – пам'ятка (управитель) здійснює оцінку майна із обов'язковим рецензуванням не пізніше 12 (дванадцяти) місяців від дати підписання Договору, але з урахуванням наявності бюджетних асигнувань управителя. Відповідно строк виконання зобов'язань щодо оцінки активів закінчується 25.04.2025. На виконання договору управління активами (майном) послуги з проведення незалежної оцінки активів (майна) визначених у пункті 1.2 розділу 1 Договору (далі – актив (майно) та забезпечити рецензування звіту про оцінку активів (майна) (далі – Послуги), а Замовник зобов'язується прийняти надані Послуги. Активи (майно), що підлягають оцінці визначені в додатку до договору (перелік активів). Рецензування звіту про оцінку активів (майна) здійснюється саморегулювальною організацією оцінювачів або суб'єктом оціночної діяльності, які відповідно до норм Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» можуть виконувати рецензування звіту про оцінку активів (майна).

Технічне завдання (специфікація)  
(інформація про необхідні технічні, якісні та кількісні характеристики предмета закупівлі)

Предмет закупівлі: консультаційні послуги з питань підприємницької діяльності та управління ДК 021:2015: 79410000-1 (проведення незалежної оцінки активів (рухомого майна/речей) переданих в управління за Договором та забезпечення рецензування звіту про оцінку)

Послуги, що є предметом закупівлі: Мета, з якою проводиться оцінка: управління рухомим майном (речами) за договору управління активами (майном) № 250424 від 25.04.2024 укладеного між АРМА та Парком – пам'яткою відповідно до вимог ст.211 Закону України «Про АРМА», положень зазначеного договору з метою запобігання ризику виникнення надзвичайних ситуацій в екологічній сфері та збереження вартості активів (майна)

Код номенклатурної позиції: послуги з незалежної оцінки рухомого майно на яке накладено арешт у кримінальних провадженнях та яке передано в управління на підставі розпорядження Кабінету Міністрів України від 13.04.2024 № 321-р «Деякі питання управління активами, на які накладено арешт у кримінальному провадженні, у виняткових випадках» за договором управління активами (майном) та забезпечення рецензування звіту- 1 послуга, ДК 021:2015: 79410000-1 (консультаційні послуги з питань підприємницької діяльності та управління) (далі-Послуги).

- послуги з незалежної оцінки ринкової вартості арештованих активів (майна) та забезпечення рецензування звіту повинні надаватись відповідно до чинного законодавства України та нормативних актів з питань оцінки майна, в тому числі, НАЦІОНАЛЬНОГО СТАНДАРТУ № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

Оцінка майна - це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами з оцінки майна, і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Незалежною оцінкою майна вважається оцінка майна, що проведена суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання.

Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна. У випадках проведення незалежної оцінки майна складається звіт про оцінку майна.

Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) полягає в критичному розгляді та наданні висновків щодо їх повноти, правильності виконання та відповідності застосованих процедур оцінки майна вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.

#### 1. Мета оцінки.

1.1. Послуги з незалежної оцінки ринкової вартості активів (майна) та рецензування звіту про оцінку проводяться відповідно до норм НАЦІОНАЛЬНОГО СТАНДАРТУ № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», інших нормативно-правових актів з оцінки майна для цілей управління на підставі укладеного договору управління активами (майном) відповідно до ст.211 Закону України «Про АРМА».

Зокрема, положеннями Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначено, що оцінка майна проводиться у випадках, встановлених законодавством України, міжнародними угодами, на підставі договору, а також на вимогу однієї з сторін угоди та за згодою сторін.

З огляду на тлумачення НАЦІОНАЛЬНОГО СТАНДАРТУ № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 № 1440, ринкова вартість майна — це 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.

Мета оцінки ринкової вартості - визначити ціну, за якою відбувалася б звичайна операція продажу активу або передачі зобов'язання між учасниками ринку на дату оцінювання за нинішніх ринкових умов.

Оцінка ринкової вартості - це оцінка конкретного актива. Тому, оцінюючи ринкову вартість, суб'єкт господарювання має брати до уваги ті характеристики актива, які учасники ринку взяли б до уваги, визначаючи ціну актива на дату оцінки.

Суб'єкт господарювання оцінює ринкову вартість актива, користуючись припущеннями, якими користувалися б учасники ринку, складаючи ціну актива, та припускаючи, що учасники ринку діють у своїх економічних інтересах.

#### 2. Дата оцінки.

Оцінка майна має бути виконана станом на 25.04.2025

#### 3. Об'єкт оцінки.

3.1. Об'єктами оцінки - є рухоме майно на яке накладено арешт у кримінальних провадженнях та яке передано в управління на підставі розпорядження Кабінету Міністрів України від 13.04.2024 № 321-р «Деякі питання управління активами, на які накладено арешт у кримінальному провадженні, у виняткових випадках» за договором управління активами (майном). Рухоме майно визначене у Переліку активів, що передаються в управління за договором управління активами (майном) №250424 від 25.04.2024 укладеного між АРМА та Парком – пам'яткою (Перелік додається – Додаток 5 до цієї тендерної документації).

3.2. Замовник гарантує доступ до майна та організацію пропуску на території Замовника.

#### 4. Основні умови оплати.

Оплата за надані Послуги здійснюється протягом 30 календарних днів з моменту підписання Акту прийому-передачі наданих послуг на підставі оригіналу рахунку.

#### 5. Строк надання Послуг.

Протягом 45 (сорока п'яти) календарних днів з дати підписання Договору.

#### 6. Термін дії договору.

До 31.12.2025 року, а в частині розрахунків, - до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором.

#### 7. Умови надання Послуг.

7.1. Оцінка проводиться відповідно до НАЦІОНАЛЬНОГО СТАНДАРТУ № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», інших нормативно-правових актів з оцінки майна.

7.2. Виконавець повинен надати Замовнику Послуги, якість яких відповідає Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та іншим нормативно-правовим актам з оцінки майна. Послуги повинні бути надані на максимально можливого високому професійному рівні для всебічного та повного забезпечення інтересів Замовника, забезпечивши при цьому найвищий рівень професіоналізму, який вимагається для надання таких послуг.

7.3. Використання власного комп'ютерного обладнання та програмного забезпечення при наданні Послуг.

7.4. Вартість Послуг не може збільшуватися протягом дії договору. Компенсація будь-яких понесених Замовником або Виконавцем витрат в рамках надання Послуг не передбачається.

7.5. Виконавець за власний рахунок здійснює рецензування Звітів про оцінку майна з метою управління відповідно до положень договору управління з метою запобігання ризику виникнення надзвичайних ситуацій в екологічній сфері, збереження вартості активів (майна).

Звіти про оцінку майна та рецензії на ці Звіти мають бути оформлені відповідно до вимог чинного законодавства. Суб'єкт оціночної діяльності надає Замовнику оригінал Звіту і рецензування Звіту в двох примірниках у паперовій та в двох в електронній формах українською мовою. Звіт та рецензування Звіту Суб'єкт оціночної діяльності надає у електронному вигляді шляхом направлення або передання файлів у форматах PDF (Portable Document Format) або JPEG (Joint Photographic Experts Group) із підписом (ми) оцінювача (ів), який (і) безпосередньо проводив оцінку активів (майна), і скріплюється підписом керівника Суб'єкта оціночної діяльності.

#### 8. Додаткові вимоги.

8.1. Виконавець повинен дотримуватися конфіденційності отриманої при проведенні оцінки інформації про діяльність та майновий стан Замовника, що є комерційною таємницею та не використовувати її в своїх інтересах та інтересах третіх осіб, нести відповідальність за її розголошення.

8.2. Виконавець надає Звіти про оцінку майна з метою використання Замовником наведеної у ньому інформації для цілей управління арештованими активами за договором управління активами (майном):

Разом зі Звітами про оцінку майна надаються відповідні розрахунки та додатки, зокрема, рецензії, які містять висновок про відповідність звітів вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна та про можливість їх використання з відповідною метою, у тому числі про достовірність оцінки майна.

8.3. Оформлення наданих Послуг здійснюється шляхом підписання Сторонами Акту прийому-передачі наданих Послуг після надання Виконавцем Звітів про оцінку майна.

Одночасно з Актом прийому-передачі наданих Послуг Виконавець передає всю інформацію щодо вихідних даних, відповідні розрахунки та додатки до Звітів про оцінку майна.

9. Обсяг надання Послуг та вимоги щодо їх якості.

Надані Послуги повинні відповідати вимогам, що ставляться до предмету закупівлі.

**Розмір бюджетного призначення:** розмір бюджетного призначення визначено відповідно до потреби та враховано в розрахунку видатків до кошторису із спеціального фонду держбюджету на 2025 рік за КПКВК 2701160 «Збереження природно-заповідного фонду».

Очікувана вартість Послуги складає 1 616 666,67 грн. з ПДВ

**Очікувана вартість та обґрунтування очікуваної вартості предмета закупівлі: 1 616 666,67 грн. з ПДВ.**

Очікувана вартість закупівлі визначена відповідно зобов'язань Парку-пам'ятки у закупівлі послуги з проведення незалежної оцінки активів рухомого майна (речей) та забезпечення рецензування звіту про оцінку та Примірної методики визначення очікуваної вартості предмета закупівлі затвердженої наказом Міністерства розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства України від 18.02.2020 № 275, а саме методу порівняння ринкових цін.

Для отримання розрахункової середньоринкової вартості предмету закупівлі отримано ряд комерційних пропозицій від таких суб'єктів господарювання:

ТОВ «Бюро інвестиційного менеджменту «Капітал» - вартість послуг складає 1 350 000,00 грн.

ТОВ «Авіста-А»- вартість надання складає 1 950 000,00 грн.

ТОВ «Центр незалежної оцінки власності» «ЕВЕРЕСТ» - вартість послуг складає 1 600 000,00 грн.

Ціни, отримані з вищезазначених комерційних пропозицій, приведено до єдиних умов, згідно з технічними умовами замовника.

Очікувану вартість послуг визначено як середньоарифметичне значення масиву отриманих даних, що розраховується за такою формулою:  $ОВМРЦ = (\text{Ц}_1 + \dots + \text{Ц}_k) / K$ , де: ОВМРЦ – очікувана вартість, розрахована за методом порівняння ринкових цін; Ц<sub>1</sub>, Ц<sub>к</sub> – ціни, отримані з наведених вище джерел інформації, приведені до єдиних умов;  $ОВМРЦ = (1\,350\,000,00 + 1\,900\,000,00 + 1\,600\,000,00) / 3 = 1\,616\,666,67$  грн.

Враховуючи викладене, **очікувана вартість закупівлі послуги з проведення незалежної оцінки активів рухомого майна (речей) та забезпечення рецензування звіту про оцінку активів рухомого майна (речей), переданих в управління за Договором згідно переліку) становить 1 616 667,00 грн, (один мільйон шістсот шістнадцять тисяч шістсот шістнадцять сім гривень 00 коп.).**