

**Обґрунтування технічних та якісних характеристик предмета
закупівлі, розміру бюджетного призначення, очікуваної вартості
предмета закупівлі**

(відповідно до пункту 4⁻¹ постанови КМУ від 11.10.2016
№ 710 «Про ефективне використання державних коштів» (зі змінами))

Предмет закупівлі: Послуги з технічної інвентаризації нерухомого майна (код 79990000-0 національного класифікатора України ДК 021:2015 "Єдиний закупівельний словник")

Ідентифікатор закупівлі: [UA-2025-11-11-013636-a](#)

Обґрунтування очікуваної вартості предмета закупівлі

Очікувана вартість предмета закупівлі, а саме послуг з технічної інвентаризації нерухомого майна за кодом ДК 021:2015: 79990000-0 «Різні послуги, пов'язані з діловою сферою», була визначена на підставі середньої вартості послуг за результатами порівняння ринкових цін (відповідно до пп. 1 п. 1 розділу III примірної методики визначення очікуваної вартості предмета закупівлі, затвердженої наказом Мінекономіки від 18.02.2020 № 275) та становить **280 000,00 грн.** з урахуванням ПДВ.

Аналіз здійснювався на підставі отриманих комерційних пропозицій від потенційних надавачів вищеназваних послуг. Проведено дослідження вартості вищенаведених послуг на відповідному ринку та отримано комерційні пропозиції. Ціни вказано за 28 об'єктів нерухомого майна з приєднанням 26 споруд:

№ з/п	Найменування послуги	ФОП Циганок Іван Олександрович, без ПДВ	ТОВ «ЛЕКСТАТУС ГРУП», з ПДВ	ТОВ «АР КОНСАЛТ», без ПДВ	ФОП Зима Дмитро Вікторович, без ПДВ
1.	Послуги з технічної інвентаризації нерухомого майна	300000,00	300000,00	250000,00	270000,00

Відповідно до абзацу шістнадцятого пункту 1 розділу III Методики визначаємо очікувану ціну за одиницю, як середньоарифметичне значення масиву отриманих даних, що розраховується за такою формулою:

$C_{од} = (C_1 + \dots + C_k) / K$, де:

$C_{од}$ – очікувана ціна за одиницю;

C_1, C_2 – ціни, отримані з відкритих джерел інформації, приведені до єдиних умов;

K – кількість цін, отриманих з відкритих джерел інформації.

$280\,000,00 = (300\,000,00 + 300\,000,00 + 250\,000,00 + 270\,000,00) / 4$

Обґрунтування розміру бюджетного призначення:

Згідно кошторису Заповідника на 2025 рік, розмір бюджетного призначення на оплату саме послуг з технічної інвентаризації нерухомого майна за КЕКВ 2240 становить 280 000,00 грн.

Технічні, якісні та інші характеристики предмета закупівлі.

Повне найменування предмету закупівлі: Послуги з технічної інвентаризації нерухомого майна.

Обсяг надання послуг: 5 (п'ять) послуг відповідно до Переліку послуг з технічної інвентаризації нерухомого майна (об'єктів інвентаризації).

Місцезнаходження об'єкта (за адміністративним поділом): м. Київ, вул. Лаврська, 9, 11, 15.

Строк надання послуг: протягом 25 календарних днів з дати укладання договору про закупівлю, але не пізніше ніж до 22.12.2025 року (включно).

- Інформація про необхідні технічні, якісні, кількісні та інші характеристики предмета закупівлі:

Проведення технічної інвентаризації нерухомого майна згідно з переліками (додаються), у тому числі виготовлення технічних паспортів та внесення відомостей про проведену технічну інвентаризацію до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва об'єктів нерухомого майна:

Перелік послуг з технічної інвентаризації нерухомого майна
(об'єктів інвентаризації)

**1. Перелік об'єктів нерухомого майна
за адресою: вул. Лаврська, 9**

№ з/п	Назва майна	Площа, кв.м.
1	Економічний корпус (корпус № 7)	2165,00
2	Майстерня словолитна	131,30
3	Аптека	3303,70
4	Склади 19 ст.	426,80
5	Підземна споруда № 16-а	65,50

**2. Перелік об'єктів нерухомого майна з приєднанням споруд
за адресою: вул. Лаврська, 9**

№ з/п	Назва майна	Площа, кв.м.
1	Лазня братська *з приєднанням споруд	399,60
28.1)	Фонтан біля будинку намісника	
28.2)	Фонтан біля корпусу друкарні	
28.3)	Фонтан біля ковчирівського корпусу	
28.4)	Монастирські мури	
28.5)	Ківорій водосвятний Верхньої Лаври	
28.6)	Брама південна	
28.7)	Брама на подвір'я Друкарні	
28.8)	В'їзна брама до господарчого двору (корпус №82а)	
28.9)	Брама східна	
28.10)	Огорожа навколо гаража	
28.11)	Ворота з хвірткою та огорожею	
28.12)	Огорожа оглядового майданчика	
28.13)	Підпірна стіна Верхньої Лаври	
28.14)	Стіна з брамою при Великій Лаврській дзвіниці	

**3. Перелік об'єктів нерухомого майна з приєднанням споруд
за адресою: вул. Лаврська, 11**

№ з/п	Назва майна	Площа, кв.м.
1	Водонапірна вежа	115,20
2	Підвал, 1914 р.	124,70
3	Книжковий склад *з приєднанням споруд	492,25
26.1)	Цегляна огорожа лікарні з ґратами	
26.2)	Ворота 1950	

**4. Перелік об'єктів нерухомого майна
за адресою: вул. Лаврська, 15**

№	Назва майна	Площа,
---	-------------	--------

з/п		кв.м./пог.м
1	Келії братські	527,40
2	Келії Братські на Ближніх печерах	1062,20
3	Келії Братські	134,80
4	Господарський будинок на Дальніх печерах (корпус № 50)	407,00
5	Корпус схимницький на Дальніх печерах	403,50
6	Келії братські на Дальніх печерах	911,30
7	Келії Гостинного двору (корпус № 55)	1068,00
8	Корпус 56	1236,70
9	Келії Гостинного двору	567,90
10	Келії Гостинного двору	514,70
11	Келії Гостинного двору	375,50
12	Крамниця для продажу ікон і книжок	455,00
13	Вхід до Ближніх печер	338,50
14	Корпус 48	583,30
15	Каплиця над артезіанською свердловиною	129,10
16	Галерея від Ближніх печер до Дальніх	193 пог.м.
17	Вхід до Галереї від Ближніх до Дальніх печер	17,00
18	Ротонда підпірної стіни Дебоскета із входом до галереї	22,90

**5. Перелік об'єктів нерухомого майна з приєднанням споруд
за адресою: вул. Лаврська, 15**

№ з/п	Назва майна	Площа, кв.м.
1	Дальні печери *з приєднанням споруд	орієнтовно 550,00
27.1)	Брама на територію Ближніх печер	
27.2)	Ківорій водосвятний на Дальніх печерах	
27.3)	Стіна Дебоскета підпірна	
27.4)	Сходи підпірної стіни Дебоскета	
27.5)	Огорожа від стіни Дебоскета до оборонної стіни	
27.6)	Огорожа підпірної стіни Дебоскета	
27.7)	Брама Західна	
27.8)	Брама північна	
27.9)	Огорожа монастирського саду	
27.10)	Брама та огорожа на в'їзді до Нижньої Лаври (корпус 71в)	

- Технічні вимоги до предмета закупівлі:

Послуга з технічної інвентаризації нерухомого майна надається у відповідності до вимог чинного законодавства, зокрема Порядку проведення технічної інвентаризації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 р. № 488 (із змінами), та включає наступне:

Зміст та вимоги до надання послуги з технічної інвентаризації нерухомого майна	
підготовка до обстеження об'єкта нерухомого майна (вивчення документів, що стосуються інвентаризації)	Обстеження проводиться у присутності замовника або уповноваженої ним особи шляхом візуального огляду об'єкта нерухомого майна з вимірюванням та визначенням його складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану. Під час обстеження проводяться необхідні вимірювання кількісних характеристик об'єкта нерухомого майна з відображенням їх результатів у журналах обмірів, технічний опис його частин та
виїзд техніка та обстеження об'єкта нерухомого майна	
проведення вимірювальних робіт	

	конструктивних елементів (виконується лазерним віддалеміром (далекоміром)), фотофіксація та, у разі відсутності кадастрового плану земельної ділянки, під час обстеження складається абрис території з нанесенням усіх наявних житлових будинків, будівель, споруд, господарських (присадибних) будівель і споруд, захисних споруд, споруд подвійного призначення, меж та угідь (двору, саду, городу тощо). Вимірювання земельної ділянки, на якій розташований об'єкт нерухомого майна, виконується з метою встановлення взаємного розташування об'єкта нерухомого майна відносно господарських (присадибних) будівель та споруд. Результати вимірювань використовуються разом з абрисом для складання схематичного плану території об'єкта та для внесення координат до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Обміри земельної ділянки виконуються осьовими лініями меж, розташованих між ділянками, та зовнішньою стороною огорожі (за наявності), що виходять на вулиці, проїзди, майданчики тощо (виконується тахеометром). Вимірювання на об'єкті проводиться засобами вимірювальної техніки (віддалемір (далекомір)).
визначення конструктивних елементів об'єктів нерухомого майна	
оформлення результатів технічної інвентаризації	Складання схематичних креслень земельних ділянок, будинків, допоміжних будівель, будівельних конструкцій та споруд, складання інвентаризаційної справи
виготовлення технічного паспорту на кожну будівлю окремо.	Технічний паспорт має бути виготовлений кожну будівлю окремо, у разі необхідності, з приєднанням споруд
внесення відомостей про проведену технічну інвентаризацію до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва	Відповідно до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 (із змінами).
формування витягу з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва з реєстраційним номером на будівлю, у т.ч. і споруду	

За результатами надання послуг Замовнику мають бути надані наступні документи у паперовому вигляді:

1. Технічний паспорт та кожну будівлю окремо, за необхідності з приєднанням споруд;
2. Витяг з Реєстру будівельної діяльності щодо інформації про технічну інвентаризацію Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в паперовому вигляді;

Вихідні дані, що будуть надані Замовником:

- завірени копії установчих документів Замовника (виписка з ЄДР, Положення).
- наявні правовстановлюючі документи на земельну ділянку;

- правовстановлюючі та реєстраційні документи на будівлі та споруди (за наявності), або довідки про їх балансову приналежність;
- адреси розташування об'єктів нерухомого майна.