

From
the People of Japan



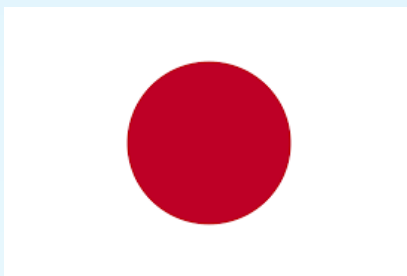
КАТАЛОГ ОБ'ЄКТІВ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ МІСТА ЩАСТЯ



Щастя 2016

«Каталог об'єктів комерційної нерухомості міста Щастя» підготовлено в межах проекту «Економічне і соціальне відновлення Донбасу», що реалізується Програмою Розвитку ООН в Україні за фінансової підтримки Уряду Японії.

Виконавцем «Каталогу об'єктів комерційної нерухомості міста Щастя» є Громадська організація «Агенція місцевого розвитку м. Щастя». Погляди, висловлені в цьому дослідженні, належать авторам і можуть не збігатися з офіційною позицією Програми розвитку ООН.



From
the People of Japan



Програма розвитку ООН в Україні
Кловський узвіз, 1, Київ, 01021, Україна
Тел.: 0 (44) 253 93 63, факс: 0 (44) 253 26 07
<http://www.ua.undp.org/>
www.facebook.com/UNDPUkraine

ЗМІСТ

1. Загальні відомості про місто Щастя

- 1.1 Цифри та факти
- 1.2 Економіко-географічне розташування

2. Промислова нерухомість

- 2.1 Промислова нерухомість та її привабливість для інвесторів
- 2.2 Земельна ділянка типу «Грінфілд»
- 2.3 Земельна ділянка типу «Браунфілд»
- 2.4 Концепція створення індустріального парку

3. Вартість промислової нерухомості, процес ціноутворення та його вплив на потенційних інвесторів:

- 3.1 Основні складові вартості промислової нерухомості
- 3.2 Дослідження територій для виявлення найбільш привабливих об'єктів промислової нерухомості
- 3.3 Оформлення результатів дослідження земельних ділянок, приклади промислової нерухомості

4. Анкети промислової та комерційної нерухомості міста Щастя

- 4.1 Пропозиція №1
- 4.2 Пропозиція №2
- 4.3 Пропозиція №3
- 4.4 Пропозиція №4
- 4.5 Пропозиція №5
- 4.6 Пропозиція №6

Контактна інформація

1. Загальні відомості про місто Щастя

1.1 Цифри та факти



Відстань до районного центру пгт. Новий Айдар - шосейним шляхом 35 км.

Відстань до обласного центру (Сєвєродонецьк) - шосейним шляхом 74 км.

Територія - всього 1639,00 га

Населення – 12 801 осіб (станом на 01.01.2014), щільність населення - 11 377 осіб/км². (Див. Мал. 1)

Малюнок 1. Карта міста Щастя

1.2 Економіко-географічне розташування

Місто Щастя розташоване на лівому березі річки Сіверський Донець. (Див. Мал. 2).



Мал. 2. Карта України з позначенням м. Щастя

2. Промислова нерухомість

2.1 Промислова нерухомість та її привабливість для інвесторів

Промислова нерухомість – земля (Див. Фото 1), будівлі та земля, майнові комплекси (Див. Фото 2,3), розташовані в певному місці і які можуть бути використані потенційними інвесторами для створення нового виробництва.



Фото 1. Земельна ділянка типу "Грінфілд", м. Рочдейл, Великобританія

Підготовка продукту для інвестицій

Концепція створення промислової нерухомості передбачає, що іноземні компанії (особливо в галузі промислового виробництва) завдяки їх мобільності і необхідності постійно шукати умови зниження витрат, для підтримки конкурентоспроможності на глобальному ринку, будуть переміщати свою діяльність з Європи далі на Схід.

Таким чином, розуміючи важливість промислової нерухомості для залучення інвестицій можна зробити висновок: найбільш доцільно - працювати над пропозицією - орієнтуючись на потреби потенційних інвесторів.

Під створенням промислової нерухомості слід розуміти ідентифікацію та підготовку до приходу інвесторів земельних ділянок, майнових комплексів, які потенційно можуть бути використані для створення нового виробництва.

При цьому важливо враховувати також характеристики нерухомості, до яких відноситься інфраструктура та розташування, а також наявність в околицях робочої сили.

2.2 Земельна ділянка типу «Грінфілд» (Див. Фото 4,5)

Термін, що використовується для опису неосвоєної ділянки землі, який:

- раніше не використовувався для промислового, або іншого виробництва;
- використовувався (або досі використовується) для сільського господарства;
- є частиною природного ландшафту.



Фото 2,3. Майновий комплекс типу "Браунфілд", м. Великі Мости, Сокальський район, Львівська область, розмір землі - 3,9 Га, площа споруди - 15 000 кв., власність ВАТ "Елегал" (виробництво радіодеталей)

Грінфілд – характеристики

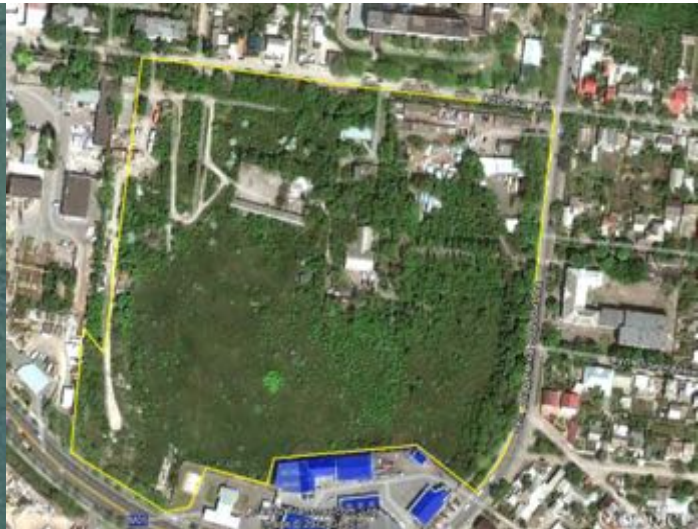


Фото 4. Земельна ділянка на околиці міста, графство Колквіт, штат Джорджія, США

Фото 5. Земельна ділянка в межах міста, вул. М. Грушевського, м. Одеса. Площа 6,6 га.

Грінфілд – структура/види

Структурований у відповідності з майбутніми особливостями функціонування та експлуатації:

- Промислова ділянка місцевого значення;
- Промислова ділянка регіонального значення;
- Стратегічний індустріальний парк;
- Бізнес-парк регіонального значення;
- Бізнес-парк національного значення;
- Парки спеціального розвитку.

З цього значення випливає, що Браунфілд :

- не обов'язково є промисловою ділянкою;
- може досі частково використовуватися;
- може бути більшою; або маленькою; або малою частиною великої ділянки;
- може бути покинутою; чи забрудненою; або і те й інше;
- може бути економічно не завантаженою з причини поганого фінансового стану власника або з інших причин.

Переваги і недоліки «Браунфілд»

Переваги :

- Відсутність проблем з придбанням права власності;
- Наявність інженерних мереж, комунікацій.

Недоліки:

- Інфраструктура значно зношена;
- Недостатня потужність існуючих інженерних систем;
- Невідповідність планування бізнес-процесів інвестора;
- Небезпека екологічних забруднень на ділянці.

Вибір інвестором території для реалізації проекту

Ключові фактори, якими керуються інвестори при виборі території для інвестування:

- Політика органів влади, інвестиційний клімат;
- Витрати на реалізацію інвестиційного проекту (у тому числі зарплати, транспорт та інше);
- Інфраструктура;
- Ринкові характеристики (місцеві та регіональні).

Загальними стандартами промислової зони можна вважати мінімальні вимоги потенційного інвестора для реалізації конкретного інвестиційного проекту.

Якщо хоча б 1 параметр не відповідає вимогам інвестора, то якість решти складових не має значення!

Майнові комплекси типу "Браунфілд", які шукає інвестор (Див. Фото 6,7)

Вимоги потенційних інвесторів :

1. Технічна здатність використовувати для реалізації інвестиційного проекту без значних капітальних витрат;
2. Визначено вартісні параметри для продажу у власність або надання в оренду з урахуванням можливості руйнування майнового комплексу, з метою отримання земельної ділянки для розміщення типового промислового проекту.



Фото 6. Майновий комплекс типу "Браунфілд", Дуйсбурз Норд, Німеччина, колишній вугільний та металургійний завод промислового виробництва



Фото 7. Майновий комплекс типу "Браунфілд", м. Рімавська Собота, Словаччина, колишній завод машинобудівної галузі

2.4 Концепція створення індустріального парку

У місті Щастя є усі передумови для можливості створення індустріального парку. В першу чергу – це наявність достатньої кількості електричної енергії, яка необхідна для впровадження будь-якого інвестиційного проекту.

У вересні 2012 року набрав чинності Закон України "Про індустріальні парки", який визначає правові та організаційні засади створення і функціонування індустріальних парків на території України з метою забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності територій, активізації інвестиційної діяльності та створення нових робочих місць.

Індустріальний парк - визначена ініціатором створення індустріального парку відповідно до містобудівної документації облаштована відповідною інфраструктурою територія, у межах якої учасники індустріального парку можуть здійснювати господарську діяльність у сфері переробної промисловості, а також науково-дослідну діяльність, діяльність у сфері інформації і телекомунікацій.

Впровадження положень Закону і створення промислових парків дозволяє максимально скоротити період від ухвалення рішення про інвестування до початку будівництва виробничих потужностей інвестором і спростити процедуру отримання прав користування на землю на території промислових парків.

У рамках цього закону передбачено надання державної підтримки ініціаторам створення, керуючим компаніям та учасникам індустріальних парків. Для отримання такої підтримки промисловий парк повинен бути внесений до спеціального реєстру індустріальних парків України. Відповідно до закону, Концепція є складовою частиною пакету документів, який подається Міністерству економічного розвитку і торгівлі України для реєстрації в Єдиному реєстрі індустріальних парків.

Крім цього, Концепція створення промислового парку може бути використана як внутрішній документ міста для систематизації діяльності в цьому напрямку.

Опис і структура інструменту

На етапі вибору території для облаштування індустріального парку місцевими органами влади має бути враховано велику кількість факторів: площа обраної території, наявність інженерної інфраструктури, відстань до автомагістралі, залізниці, наявність достатньої кількості робочої сили та інші.

Виділяють наступну типологію і вимоги до індустріальних парків:

- стратегічний індустріальний парк - площа території від 150 га, є можливість підключення до інженерній інфраструктурі, наявність постійного населення в радіусі 30 хвилин їзди від 350 тис. Чоловік і більше, примикання автомагістралі до кордонів ділянки, можливість підведення залізничної гілки;
- регіональний індустріальний парк - площа території від 30 га, наявна можливість підключення до інженерній інфраструктурі, наявність постійного населення в радіусі 30 хвилин їзди від 40 тис. Чоловік і більше, віддаленість від автомагістралі не більше 5 км (Див. Фото 10);
- індустріальний парк місцевого значення - площа території від 15 га, наявна можливість підключення до інженерній інфраструктурі, дорога з твердим покриттям.

Підготовка концепції індустріального парку здійснюється відповідно до статті 17 Закону України «Про індустріальні парки». Відповідно законодавством передбачено наявність такої інформації:

1)	назву індустріального парку;
2)	ініціатор створення індустріального парку;
3)	мета, завдання створення і функціональне призначення індустріального парку;
4)	місце розташування та розмір земельної ділянки;
5)	термін, на який створюється індустріальний парк;
6)	вимоги до учасників індустріального парку;
7)	орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів, води і т.п.;
8)	план розвитку індустріального парку;
9)	орієнтовні ресурси (фінансові, матеріальні, технічні, праці, природні тощо), необхідні для створення і функціонування індустріального парку, очікувані джерела їх залучення;
10)	організаційна модель функціонування індустріального парку;
11)	очікувані результати функціонування індустріального парку;
12)	інші відомості на розсуд ініціатора створення.

Спільне бачення розвитку, певне концепцією, полягає у створенні комерційних привабливою майданчики для ведення бізнесу компаніями, які будуть на ній розташовані. Розвинена інфраструктура, гнучке розподіл на зони і відповідне об'єднання запропонованих функцій індустріального парку повинні стати новим вікном в місто або регіон, яке зацікавить місцевих та іноземних інвесторів.

Загалом, створення індустріальних парків може стати потужним інструментом у процесі економічного розвитку регіонів, ефективність якого підтверджена досвідом таких країн як Польща, Чехія та іншими країнами. Раціональне ґрунтування на підвищення конкурентоспроможності територій мають забезпечити стабільний приріст валового регіонального продукту і позитивну динаміку зменшення безробіття.

Основні етапи підготовки концепції створення індустріального парку

При виборі ділянки для створення промислового парку слід взяти до уваги статтю 8 Закону України «Про індустріальні парки», яка визначає, що земельна ділянка, використання якого планується для створення та функціонування індустріального парку, може розташовуватися в межах або за межами населених пунктів і повинен відповідати наступним вимогам:

- належати до земель промисловості;
- бути придатним для промислового використання з урахуванням умов та обмежень, встановлених відповідною містобудівною документацією;
- площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна складати не менше 15 гектарів і не більше 700 гектарів.

Розробка концепції створення індустріального парку включає наступні кроки:

1. Дослідження ділянки, що пропонується для створення індустріального парку:

- розташування ділянки;
- характеристики ділянки (розміри, форма, візуальні характеристики, обмеження та обтяження);
- транспортна інфраструктура автодороги, залізниця;
- технічна інфраструктура:
 - газопостачання - об'єкти, мережі та обсяги;
 - електропостачання - об'єкти, мережі та обсяги;
 - водопостачання - об'єкти, мережі та обсяги;
 - телекомунікації - об'єкти, мережі та обсяги;
 - каналізація та водоочищення - об'єкти, мережі та обсяги;
 - поверхневі води - об'єкти, мережі та обсяги;
- інші аспекти;
- правовий статус.

2. Концептуальне планування індустріального парку:

- основні етапи та просторові рамки розвитку індустріального парку;
- план розвитку інфраструктури, вимоги та припущення;
- техніко-економічне обґрунтування і розрахунок витрат на проектування і будівництво об'єктів інфраструктури:
 - газопостачання - об'єкти, мережі та обсяги;
 - електропостачання - об'єкти, мережі та обсяги;
 - водопостачання - об'єкти, мережі та обсяги;
 - телекомунікації - об'єкти, мережі та обсяги;
 - каналізація та водоочищення - об'єкти, мережі та обсяги;
 - поверхневі води - об'єкти, мережі та обсяги;
- кількісні характеристики розвитку (поетапно);
- витрати на розвиток (поетапно);
- можливості реалізації, аналіз ризиків і прогноз наслідків.

3. Створення 3D-моделі розвитку індустріального парку (Див. Мал. 4).

4. Визначення інших параметрів згідно з вимогами ст. 17 Закону України «Про індустріальні парки» на підставі концептуального проекту:

- назва індустріального парку, ініціатор створення індустріального парку;
- мета, завдання створення і функціональне призначення індустріального парку;
- місце розташування та розмір земельної ділянки;
- строк, на який створюється індустріальний парк;
- вимоги до учасників індустріального парку;
- організаційна модель функціонування індустріального парку;
- очікувані результати функціонування індустріального парку.

Важливим етапом при розробці концепції створення індустріального парку є формування бачення (на основі глобального аналізу тенденцій прямого іноземного інвестування, місцевої специфіки розвитку міста чи району і попередніх умов) розвитку і функціонування індустріального парку (Див. Фото 8). При цьому бачення дає розуміння планування етапів розвитку, просторові рамки, орієнтовні сумарні обсяги споживання енергоресурсів (Див. Фото 7, 8). У свою чергу, параметри споживання енергоресурсів та води необхідні для визначення фінансових ресурсів, що потребуються на підведення інженерно-технічної інфраструктури.



Малюнок 4. 3-D модель Індустріального парку.

3. Вартість промислової нерухомості, процес ціноутворення та його вплив на потенційних інвесторів (Див. Фото 9)

3.1 Основні складові собівартості промислової нерухомості

1. Вартість земельної ділянки;
2. Вартість майнового комплексу, розташованого на земельній ділянці;
3. Вартість підведення інженерно-технічних комунікацій необхідної потужності;
4. Вартість підведення автомобільних доріг, залізничної колії;
5. Вартість облаштування земельної ділянки згідно з вимогами чинного законодавства (пожежні водойми, зони відпочинку, паркувальні зони і т.д.);
6. Вартість будівництва виробничих приміщень;
7. Маркетинг і PR.

Технічний аудит і його роль у процесі залучення інвестицій

Технічний аудит – процедура формування об'єктивного уявлення про об'єкт інвестування, що включає в себе ризики, незалежну оцінку об'єкта інвестування, всебічне дослідження діяльності компанії, комплексну перевірку її фінансового стану і положення на ринку.

Основною цілю при проведенні технічного аудиту є отримання інвестором детальної інформації про юридичний статус земельної ділянки, можливості його придбання і про наявність належної якості інженерної інфраструктури, яка дозволить прийняти виважене рішення про доцільність розміщення свого бізнесу на конкретно взятій території.

Для придбання земельної ділянки з метою його ефективного використання в майбутньому, комплексний технічний аудит є обов'язковою процедурою, яка убезпечить інвестора від додаткових витрат або фінансових втрат в майбутньому, дозволить зберегти право власності на придбану земельну ділянку.



Фото 8. Земельна ділянка типу "Грінфілд", Індустріальний парк "Центральний", м. Кременчук, Полтавська область



Фото 9. Майновий комплекс типу «Браунфілд, штат Орегон, США

Ініціатори проведення технічного аудиту

Технічний аудит дозволяє виявити наявні недоліки і проблемні питання земельних ділянок з метою їх усунення до вивчення відповідної ділянки потенційним інвестором.

Слід розуміти, що виявлення проблемного питання або іншої перешкоди, що ускладнює реалізацію інвестиційного проекту на етапі вивчення ділянки потенційним інвестором не дозволить йому взяти позитивного рішення про інвестування, так як часто це спричинить або додаткові витрати, які можуть зробити проект економічно недоцільним, або зажадає велику кількість додаткового часу, яким інвестор може не розташовувати.

Таким чином, роль власників промислової нерухомості на етапі підготовки земельних ділянок полягає в тому, щоб зібрати всю можливу інформацію про нього, провести необхідні дослідження, і найголовніше, ідентифікувати і вирішити проблемні питання, якщо такі виникнуть, ще до приходу інвестора на ділянку.

3.2 Дослідження територій для виявлення найбільш привабливих об'єктів промислової нерухомості (Див. Фото 10)

Промислова зона "Острава-Храбова" є стратегічним місцезнаходженням розвитку м.Острава, Чеська Республіка. Проекти в зоні отримали фундаментальне значення для створення економічної привабливості міста і робочих місць. Загальна площа 110 га, комерційна зона 15 га.

Інвестиції до кінця червня 2015 складають більш ніж 564 699 734,79 доларів США і створено понад 6800 нових робочих місць.

Зона розташована на південній околиці міста, прямо вздовж одного з кращих під'їзних доріг в регіоні - I /56 Острава-Фрідек-Містек, яка згодом підключається до D1 до Праги і Брно, а також Польщі, Словаччини та Австрії. Сам регіон має сильну освітню базу, надаючи інвесторам необхідну робочу силу для реалізації інвестиційних проектів.



Фото 10.
Промислова
зона "Острава-
Храбова",
м. Острава, Чес
ька Республіка.

Дослідження земельних ділянок полягає в зборі докладної інформації для заповнення за напрямками :

- карта земельної ділянки (кадастрова, державна або топографічна карта - (М 1:2000 або М 1:5000, М 1:10000 або М1: 25000);
- цифрові фото земельної ділянки (дані аерофотозйомки);
- схеми примикання комунікацій.

Електропостачання та газопостачання (Див. Фото 11)

Потреба в **електричному струмі** в залежності від характеру виробництва:

- легка промисловість, зборка 80 kW/га;
- середня промисловість, мале виробництво 80 – 250 kW/га;
- різні індустрії 250+ kW / га;

$Q_{\max} = 10 * 80 \text{ kW/га} = 800 \text{ kW} = 0,8 \text{ mW}$ (приклад для ділянки 10 га під легку промисловість).

Потреба в **природному газі** може бути необхідною, як для технологічних потреб, так і для опалення виробничих приміщень.

Специфічні потреби виробництв потрібно досліджувати і оцінювати згідно з існуючими потужностями поставки природного газу.

Щоб уникнути ризиків щодо газозабезпечення, земельні ділянки повинні бути в безпосередній близькості від газорозподільних станцій.



Фото 11. Електростанція



Фото 12. Газорозподільча станція

Інша інфраструктура земельних ділянок

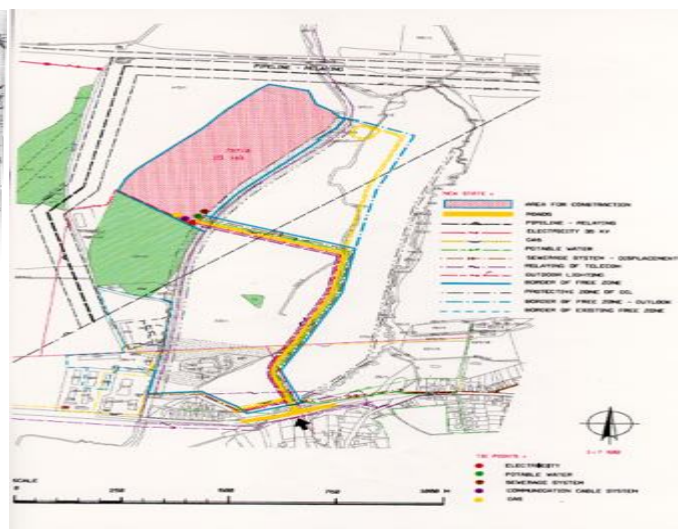
Інша інфраструктура на промислових ділянках :

- телекомунікації оптичні кабелі, бездротові рішення);
- паркани (витрати);
- ландшафт, озеленення (менше витрат, більше вигод);
- суспільне освітлення.

Ключовим питанням для фізичного розвитку індустріальних ділянок є той факт, що ви змушені вкладати великі зусилля в ділянку, не знаючи його майбутнього орендаря або власника! Гнучкість і покроковий розвиток мають велике значення!



Малюнок 5. Інженерно-технічна інфраструктура земельної ділянки



Малюнок 6. Інженерно-технічна інфраструктура земельної ділянки

3.3 Оформлення результатів дослідження земельних ділянок, приклади промислової нерухомості (Див. Фото 13,14)

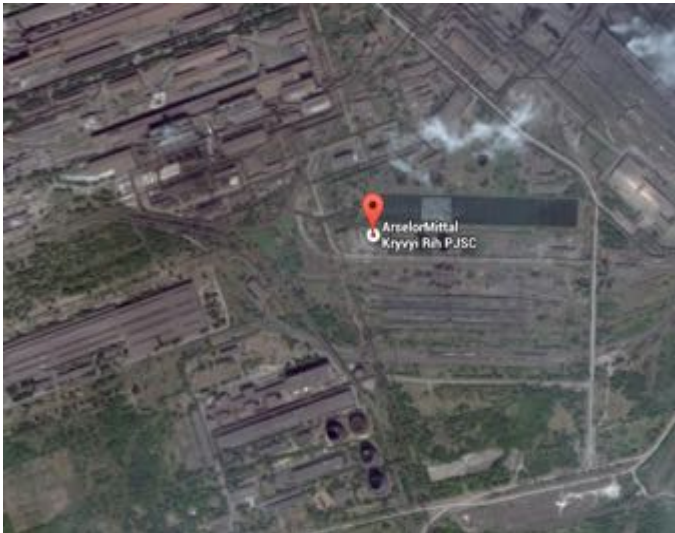


Фото 13. Розташування ПАТ «АрселорМіттал Кривий Ріг» на карті Google Maps

Фото 14. Фото ПАТ «АрселорМіттал Кривий Ріг»

Приклад, промислова зона місцевого значення

Промислові зони площею від 10 до 40 га розміщуються поблизу магістральних мереж інженерно-технічної інфраструктури та міст з надлишком робочої сили. У всіх промислових зонах виконані проекти землеустрою відповідних земельних ділянок. Умови входження - оренда, купівля (Див. Фото 15).



Фото 15. Паспорт Кременчуцького Індустріального парку "Центральний"

Мета, завдання створення та функціональне призначення індустріального парку

(на прикладі Полтавської області):

Метою створення Індустріального парку «Центральний» є забезпечення економічного розвитку та підвищення конкурентоспроможності міста Кременчук, активізації інвестиційної діяльності, створення нових робочих місць, розвиток сучасної виробничої та ринкової інфраструктури.

Розбудова індустріального парку відіграватиме важливу роль у задоволенні потреб вітчизняних та іноземних інвестиційних компаній. В індустріальному парку працюватимуть переважно жителі міста. Індустріальний парк у Кременчуці матиме регіональне значення і впливатиме на розвиток промисловості Полтавського регіону (*Див. Мал. 7*).

Створення індустріального парку сприятиме вирішенню ряду завдань місцевого значення:

1)	Створити нові виробничі потужності на основі інноваційних технологій з високим рівнем конкурентоспроможності.
2)	Розвинути соціально-побутову та культурну інфраструктуру міста.
3)	Оживити інвестиційну активність.
4)	Зменшити безробіття, створивши нові робочі місця.
5)	Сприяти розвитку малого і середнього, переважно інноваційного бізнесу.
6)	Збільшення експортного потенціалу.
7)	Насичення ринку новою вітчизняною конкурентоспроможною продукцією.
8)	Покращення добробуту та рівень життя населення міста.

Функціональне призначення: Створення індустріального парку включає детальну забудову відведеної земельної ділянки з облаштуванням сучасної інженерно-транспортної інфраструктури для розміщення на ній виробничих, складських та адміністративних приміщень. Земельна ділянка може бути виділена на умовах оренди або викупу. Прибуток від господарської діяльності підприємств, об'єднаних в рамках індустріального парку, гарантуватиме повернення вкладених коштів.

Загальна площа земельної ділянки: 168,55 га.



Малюнок 7. Паспорт та 3-D моделі Інд. парку "Центральний", м. Кременчук, Полт. область

4. Анкети промислової та комерційної нерухомості міста Курахове

З метою реалізації інвестиційних проектів виробничого характеру та започаткуванню нового бізнесу необхідні пропозиції промислової нерухомості – земельні ділянки, майнові комплекси, приміщення комерційного призначення різного формату та площі.

Відповідний каталог був сформований після проведеного технічного аудиту об'єктів комерційної нерухомості м. Щастя і представляє доступні для зацікавлених осіб та потенційних інвесторів об'єкти промислової нерухомості для виробничого чи комерційного використання.

Об'єкти промислової нерухомості – земельні ділянки типу «Грінфілд», майнові комплекси типу «Браунфілд», вільні приміщення можуть бути надані в оренду чи передані у власність для потенційних інвесторів, фізичних осіб та суб'єктів господарювання усіх форм власності для комерційного призначення.

Для представників великого та середнього бізнесу пропонується ряд об'єктів комерційної нерухомості різної площі, які можуть бути використані для створення нового виробництва чи іншої господарської діяльності.

Для мікробізнесу можуть бути запропоновані невеликі за площею приміщення, які по вартості використання характеризуються мінімальною в регіоні ціною політикою.

4.1 Пропозиція №1 (Див. Фото 16, 17)

Анкета земельної ділянки/ майнового комплексу №1

Розділ 1. Адміністративно-територіальна приналежність майнового комплексу	
Назва майнового комплексу	Приміщення
Адреса	Новоайдарський район, м. Щастя, вул. Матросова, 8
Розділ 2. Власність майнового комплексу – правова ситуація	
Власник	Пушкаренко Тетяна Петрівна
Умови придбання	Оренда
Історія, загальні відомості	Будівля має три поверхи. Побудована у 1961 році. Добрий технічний стан. Площа приміщення 800 м².
Розділ 3. Опис основних фондів	
3.1 Власність земельної ділянки – правова ситуація	
Власник	
Орієнтовна ціна землі (грн./м²)	
Цільове призначення землі	Землі житлової та громадської забудови
Розташування	
Функціональне використання	під заклади торгівлі
3.2 Характеристика земельної ділянки	
Площа (га)	
Оточення земельної ділянки	
Підземні та надземні перешкоди	
Відстань до житла (км)	
Розділ 4. Інженерно-технічна інфраструктура майнового комплексу	
Енергозабезпечення	220В/380В
Газова мережа	діаметр газової труби 1 дюйм
Водопровідна мережа	наявна потужність 15 м³/доба
Каналізаційна мережа	наявна потужність 72 м³/доба
Мережа тепlopостачання	централізоване опалення
Розділ 5. Транспортна інфраструктура майнового комплексу	
Доступ доріг до ділянки (м)	Асфальтобетонне покриття 12 метрів.
Відстань до автомагістралей (км)	0,1
Наявність під'їзної залізничної колії	7 км до залізниці
Розділ 6. Власник/контактна особа	
ІПБ, посада	Бояренко Кирил Юрійович спеціаліст 1 категорії
Організація, контакти	Управління житлово-комунального господарства, моб. 0950577567



Фото 16. Місцезнаходження майнового комплексу №1 на Кадастровій Kartі України.

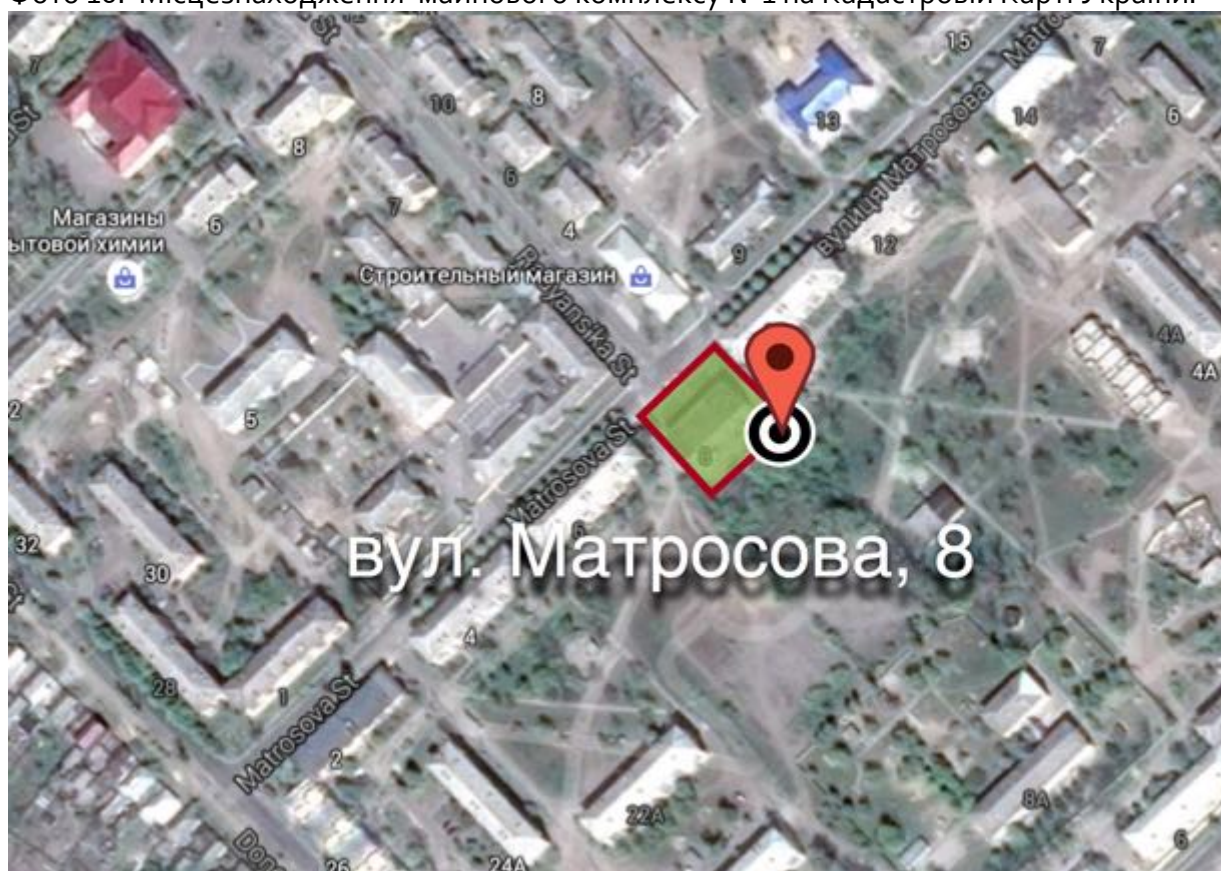


Фото 17. Місцезнаходження майнового комплексу №1 на карті Google Maps.

4.2. Пропозиція №2 (Див. Фото 18, 19)

Анкета земельної ділянки/ майнового комплексу №2

Розділ 1. Адміністративно-територіальна приналежність майнового комплексу	
Назва майнового комплексу	Приміщення
Адреса	Новоайдарський район, м. Щастя, вул. Республіканська, 2 б
Розділ 2. Власність майнового комплексу – правова ситуація	
Власник	Ганзюк Федір Сафонович
Умови придбання	Оренда
Історія, загальні відомості	Будівля має два поверхи. Побудована у 1970 році. Добрий технічний стан. Площа приміщення 380 м², загальна площа нерухомості 950 м².
Розділ 3. Опис основних фондів	
3.1 Власність земельної ділянки – правова ситуація	
Власник	
Орієнтовна ціна землі (грн./м²)	
Цільове призначення землі	Землі житлової та громадської забудови
Розташування	
Функціональне використання	під заклади торгівлі
3.2 Характеристика земельної ділянки	
Площа (га)	
Оточення земельної ділянки	
Підземні та надземні перешкоди	
Відстань до житла (км)	
Розділ 4. Інженерно-технічна інфраструктура майнового комплексу	
Енергозабезпечення	220В
Газова мережа	діаметр газової труби 1 дюйм
Водопровідна мережа	наявна потужність 20 м³/доба
Каналізаційна мережа	наявна потужність 66 м³/доба
Мережа теплопостачання	Автономне (газовий котел та твердопаливний котел)
Розділ 5. Транспортна інфраструктура майнового комплексу	
Доступ доріг до ділянки (км)	Асфальтобетонне покриття 8 метрів.
Відстань до автомагістралей (км)	0,05
Наявність під'їзної залізничної колії	6 км до залізниці
Розділ 6. Власник/контактна особа	
ІПБ, посада	Бояренко Кирил Юрійович спеціаліст 1 категорії
Організація, контакти	Управління житлово-комунального господарства, моб. 0950577567

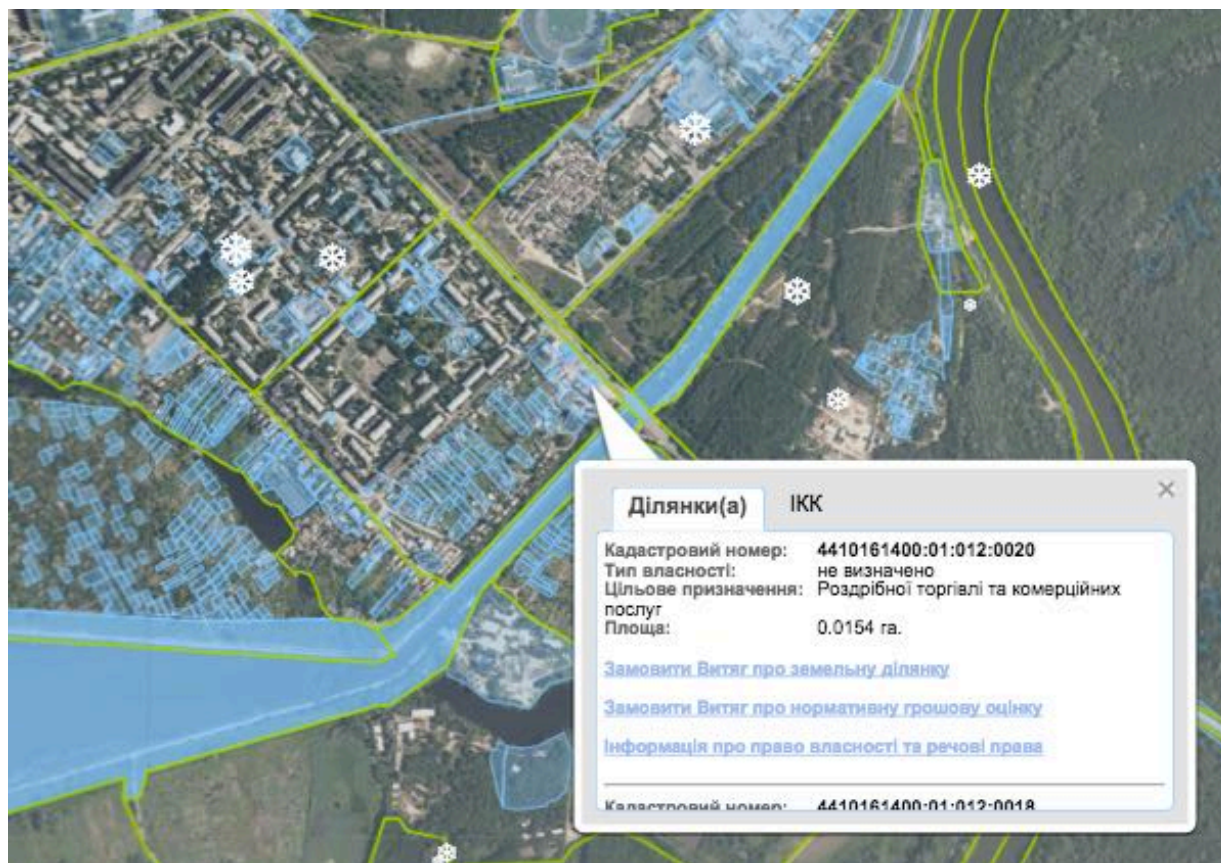


Фото 18. Місцезнаходження майнового комплексу №2 на Кадастровій Карті України.

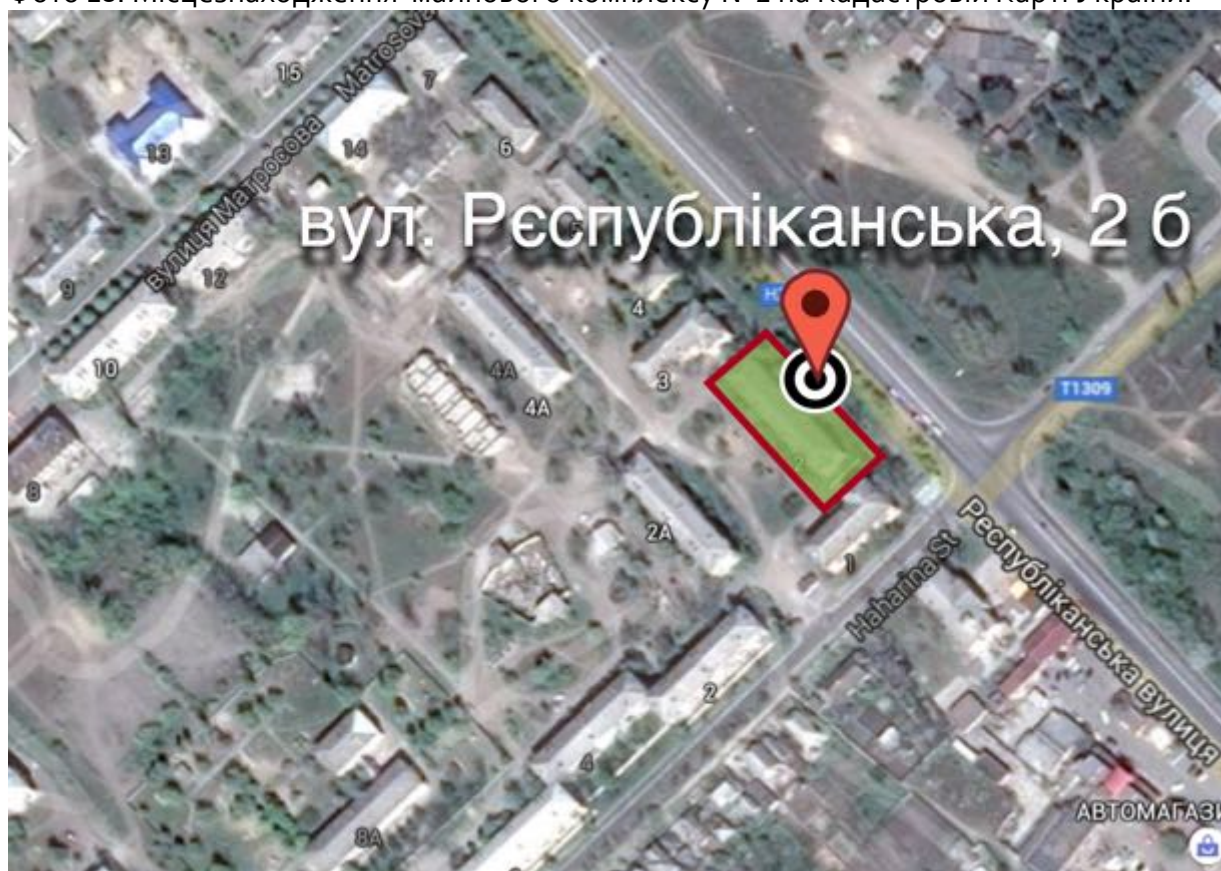


Фото 19. Місцезнаходження майнового комплексу №2 на карті Google Maps.

4.3. Пропозиція №3 (Див. Фото 20, 21)

Анкета земельної ділянки/ майнового комплексу №3

Розділ 1. Адміністративно-територіальна приналежність майнового комплексу	
Назва майнового комплексу	Приміщення
Адреса	Новоайдарський район, м. Щастя, вул. Спортивна, 3
Розділ 2. Власність майнового комплексу – правова ситуація	
Власник	Щастинська міська рада
Умови придбання	Оренда
Історія, загальні відомості	Будівля має один поверх. Побудована у 1957 році. Добрий технічний стан. Площа приміщення 100 м², загальна площа нерухомості 250 м².
Розділ 3. Опис основних фондів	
3.1 Власність земельної ділянки – правова ситуація	
Власник	
Орієнтовна ціна землі (грн./м²)	
Цільове призначення землі	Землі житлової та громадської забудови
Розташування	
Функціональне використання	під заклади торгівлі
3.2 Характеристика земельної ділянки	
Площа (га)	
Оточення земельної ділянки	
Підземні та надземні перешкоди	
Відстань до житла (км)	
Розділ 4. Інженерно-технічна інфраструктура майнового комплексу	
Енергозабезпечення	220В
Газова мережа	
Водопровідна мережа	наявна потужність 10 м³/доба
Каналізаційна мережа	наявна потужність 65 м³/доба
Мережа тепlopостачання	централізоване опалення
Розділ 5. Транспортна інфраструктура майнового комплексу	
Доступ доріг до ділянки (км)	Асфальтобетонне покриття 10 метрів.
Відстань до автомагістралей (км)	0,3
Наявність під'їзної залізничної колії	7 км до залізниці
Розділ 6. Власник/контактна особа	
ІПБ, посада	Бояренко Кирил Юрійович спеціаліст 1 категорії
Організація, контакти	Управління житлово-комунального господарства, моб. 0950577567



Фото 20. Місцезнаходження майнового комплексу №3 на Кадастровій Kartі України.

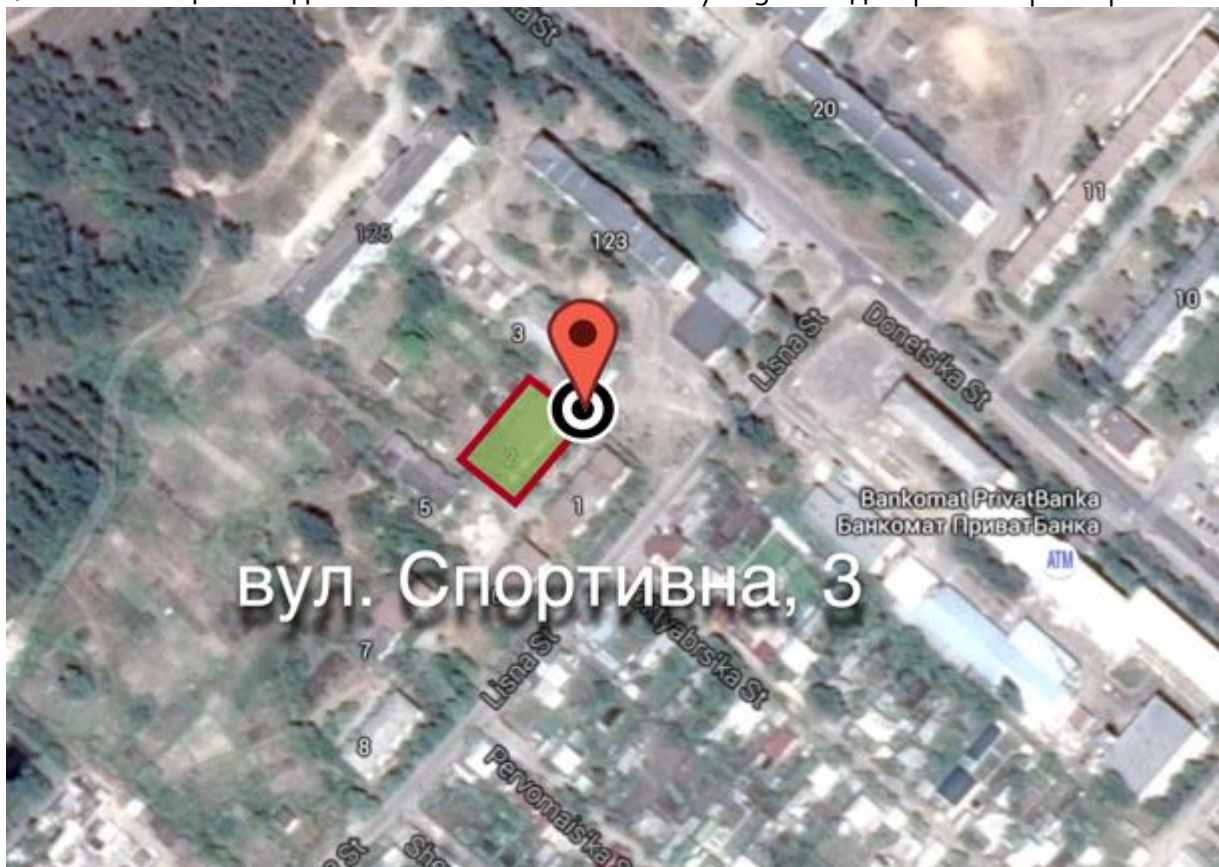


Фото 21. Місцезнаходження майнового комплексу №3 на карті Google Maps.

4.4. Пропозиція №4 (Див. Фото 22, 23)

Анкета земельної ділянки/ майнового комплексу №4

Розділ 1. Адміністративно-територіальна приналежність майнового комплексу	
Назва майнового комплексу	Приміщення
Адреса	Новоайдарський район, м. Щастя, кв. Енергетиків, 8 а.
Розділ 2. Власність майнового комплексу – правова ситуація	
Власник	ФОП Пахолка
Умови придбання	оренда
Історія, загальні відомості	Будівля має два поверхи. Побудована у 1977 році. Добрий технічний стан. Площа приміщення 300 м², загальна площа нерухомості 700 м².
Розділ 3. Опис основних фондів	
3.1 Власність земельної ділянки – правова ситуація	
Власник	
Орієнтовна ціна землі (грн./м²)	
Цільове призначення землі	Землі житлової та громадської забудови
Розташування	
Функціональне використання	під заклади торгівлі
3.2 Характеристика земельної ділянки	
Площа (га)	
Оточення земельної ділянки	
Підземні та надземні перешкоди	
Відстань до житла (км)	
Розділ 4. Інженерно-технічна інфраструктура майнового комплексу	
Енергозабезпечення	220В
Газова мережа	діаметр газової труби 1 дюйм
Водопровідна мережа	наявна потужність 15 м³/доба
Каналізаційна мережа	наявна потужність 63 м³/доба
Мережа тепlopостачання	централізоване опалення
Розділ 5. Транспортна інфраструктура майнового комплексу	
Доступ доріг до ділянки (км)	Асфальтобетонне покриття 15 метрів.
Відстань до автомагістралей (км)	0,3
Наявність під'їзної залізничної колії	7 км до залізниці
Розділ 6. Власник/контактна особа	
ІПБ, посада	Бояренко Кирил Юрійович спеціаліст 1 категорії
Організація, контакти	Управління житлово-комунального господарства, моб. 0950577567

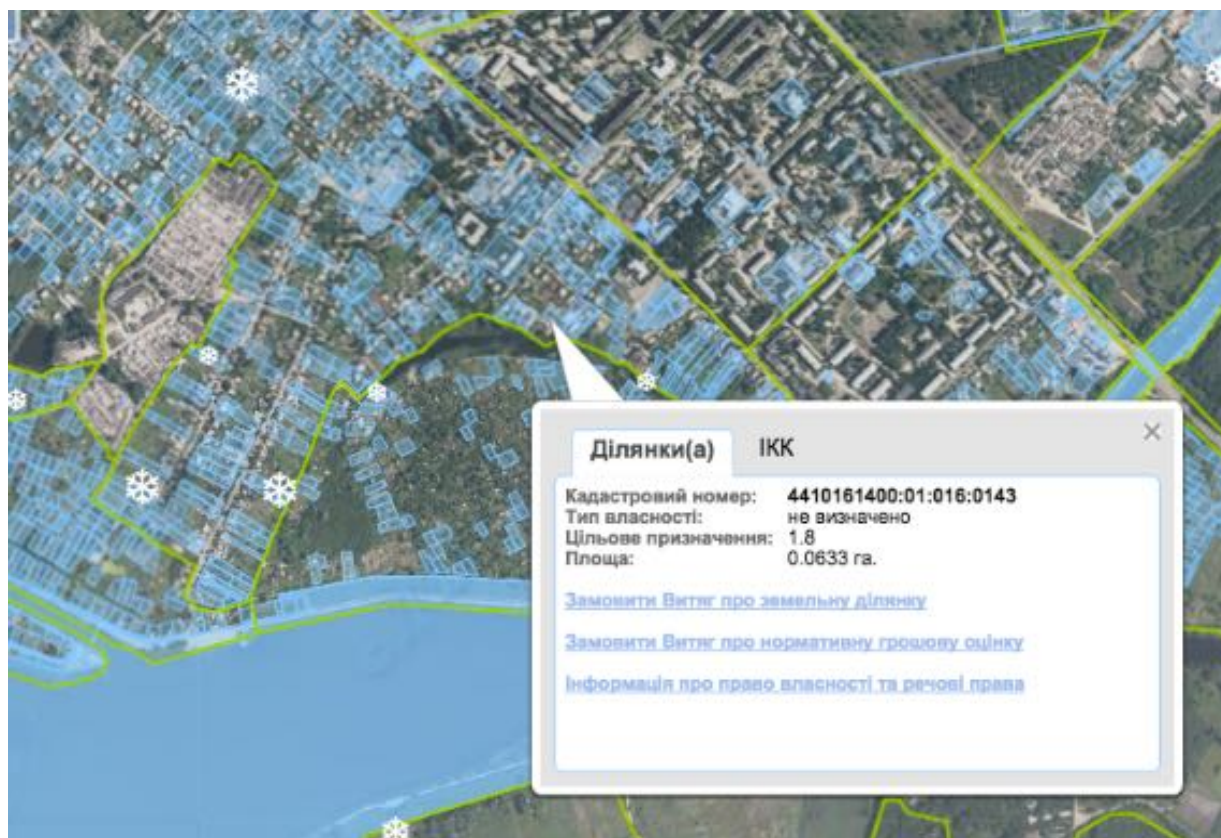


Фото 22. Місцезнаходження майнового комплексу №4 на Кадастровій Карті України.

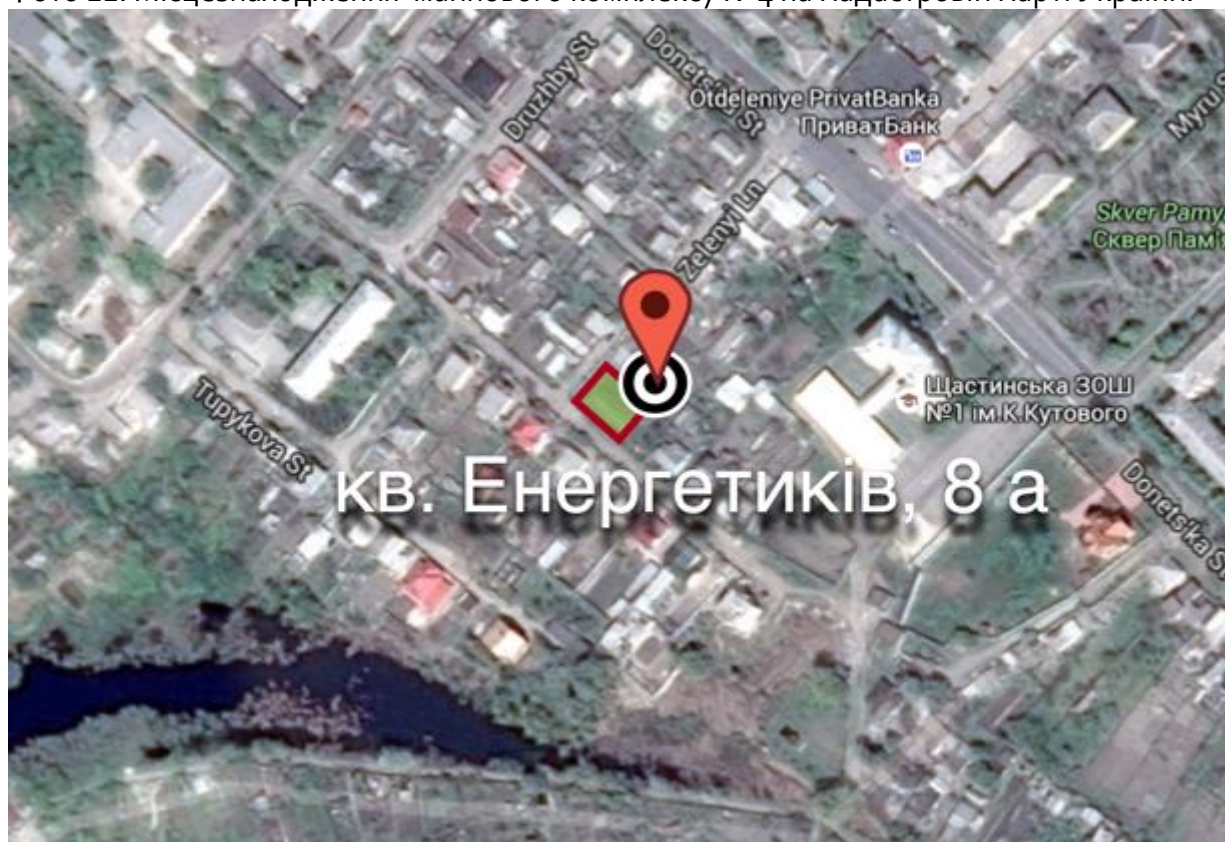


Фото 23. Місцезнаходження майнового комплексу №4 на карті Google Maps.

4.5. Пропозиція №5 (Див. Фото 24, 25)

Анкета земельної ділянки/ майнового комплексу №5

Розділ 1. Адміністративно-територіальна приналежність майнового комплексу	
Назва майнового комплексу	Приміщення
Адреса	Новоайдарський район, м. Щастя, пл.Миру,8
Розділ 2. Власність майнового комплексу – правова ситуація	
Власник	Лапигін Олександр Леонтійович
Умови придбання	
Історія, загальні відомості	Будівля має три поверхи. Побудована у 1957 році. Добрий технічний стан. Площа приміщення 70 м ² , загальна площа нерухомості 900 м ² .
Розділ 3. Опис основних фондів	
3.1 Власність земельної ділянки – правова ситуація	
Власник	
Орієнтовна ціна землі (грн./м ²)	
Цільове призначення землі	Землі житлової та громадської забудови
Розташування	
Функціональне використання	під заклади торгівлі
3.2 Характеристика земельної ділянки	
Площа (га)	
Оточення земельної ділянки	
Підземні та надземні перешкоди	
Відстань до житла (км)	
Розділ 4. Інженерно-технічна інфраструктура майнового комплексу	
Енергозбереження	220В
Газова мережа	діаметр газової труби 1 дюйм
Водопровідна мережа	наявна потужність 8 м ³ /доба
Каналізаційна мережа	наявна потужність 56 м ³ /доба
Мережа теплопостачання	Індивідуальне (електричне)
Розділ 5. Транспортна інфраструктура майнового комплексу	
Доступ доріг до ділянки (км)	Асфальтобетонне покриття 10 метрів.
Відстань до автомагістралей (км)	0,3
Наявність під'їзної залізничної колії	7 км до залізниці
Розділ 6. Власник/контактна особа	
ІПБ, посада	Бояренко Кирил Юрійович спеціаліст 1 категорії
Організація, контакти	Управління житлово-комунального господарства, моб. 0950577567

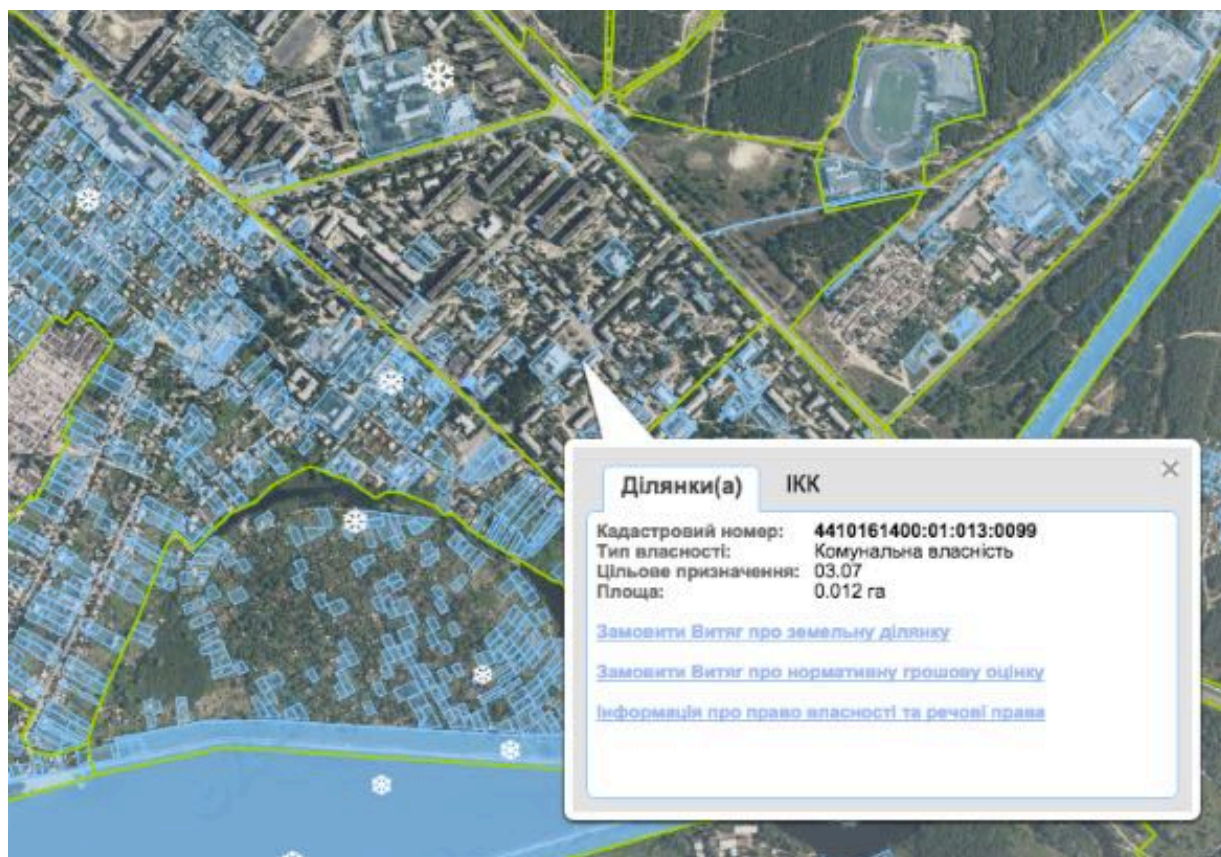


Фото 24. Місцезнаходження майнового комплексу №5 на Кадастровій Kartі України.



Фото 25. Місцезнаходження майнового комплексу №5 на карті Google Maps.

4.6. Пропозиція №6 (Див. Фото 26 27)

Анкета земельної ділянки/ майнового комплексу №6

Розділ 1. Адміністративно-територіальна приналежність майнового комплексу	
Назва майнового комплексу	Земельна ділянка
Адреса	Новоайдарський район, м. Щастя, пров. Рождественський, 22
Розділ 2. Власність майнового комплексу – правова ситуація	
Власник	Огієнко Андрій Володимирович
Умови придбання	Оренда
Історія, загальні відомості	Площа ділянки 0,3626 га. Знаходиться під розташованими нежитловими будівлями.
Розділ 3. Опис основних фондів	
3.1 Власність земельної ділянки – правова ситуація	
Власник	Огієнко Андрій Володимирович
Орієнтовна ціна землі (грн./м²)	
Цільове призначення землі	Землі житлової та громадської забудови
Розташування	
Функціональне використання	під заклади торгівлі
3.2 Характеристика земельної ділянки	
Площа (га)	0,3626
Оточення земельної ділянки	
Підземні та надземні перешкоди	
Відстань до житла (км)	
Розділ 4. Інженерно-технічна інфраструктура майнового комплексу	
Енергозбереження	220В/380В
Газова мережа	діаметр газової труби 1 дюйм
Водопровідна мережа	наявна потужність 30 м³/доба
Каналізаційна мережа	наявна потужність 90 м³/доба
Мережа теплопостачання	автономне
Розділ 5. Транспортна інфраструктура майнового комплексу	
Доступ доріг до ділянки (км)	Асфальтобетонне покриття 10 метрів.
Відстань до автомагістралей (км)	1
Наявність під'їзної залізничної колії	8 км до залізниці
Розділ 6. Власник/контактна особа	
ІПБ, посада	Бояренко Кирил Юрійович спеціаліст 1 категорії
Організація, контакти	Управління житлово-комунального господарства, моб. 0950577567



Фото 26. Місцезнаходження земельної ділянки №6 на Кадастровій Карті України.

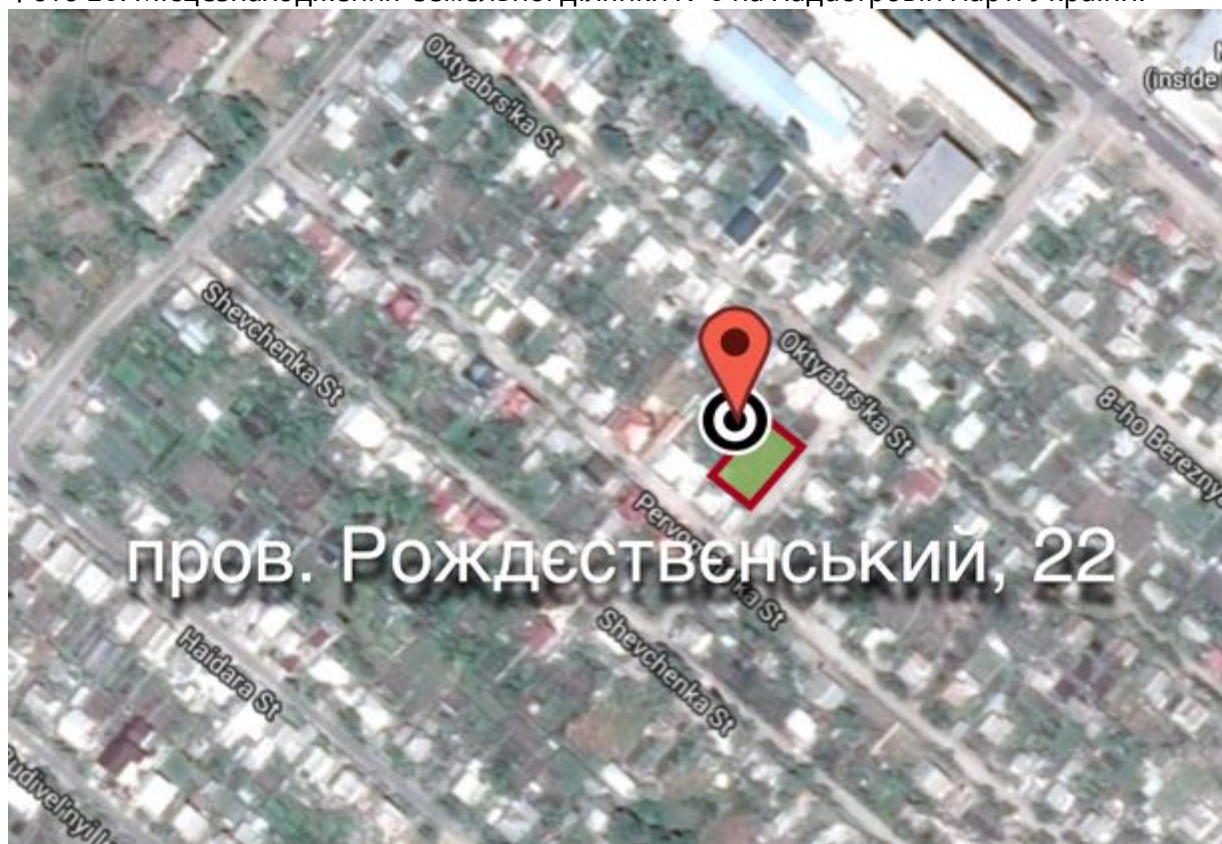


Фото 27. Місцезнаходження земельної ділянки №6 на карті Google Maps.

Контактна інформація

№	Назва підприємства, установи, організації	Контактна інформація
1.	Агенція Місцевого Розвитку міста Щастя	Луганська обл., Новоайдарський р-н, м.Щастя, вул. Донецкая, 36 Нецвітайло Вікторія +38 (095) 3518523 (а) e-mail: lda.of.schastye@gmail.com
2.	Щастинська Міська Рада телефон: (0642) 96 08 53 e-mail: schastye-ispolkom@ukr.net	м. Щастя, площа Миру, 9 www.schastye.lg.ua/uk телефон: (0642) 96 08 53 e-mail: schastye-ispolkom@ukr.net
3.	Новоайдарська районна державна адміністрація	93500, Україна, смт. Новоайдар, вул.Пролетарська, 2 Тел./факс: (06445) 9-40-38 e-mail: rgana@ukrpost.ua
4.	Міністерство економічного розвитку і торгівлі України	01008, Україна, м. Київ, вулиця М. Грушевського 12/2, тел. 253-93-94, факс 226-31-81, e-mail: meconomy@me.gov.ua

Висловлюємо подяку за сприяння у підготовці каталогу об'єктів комерційної нерухомості міста Щастя причетним посадовим особам:

Олександру Богинє - в.о. міського голови м. Щастя, секретарю ради

Вікторії Нецвітайло – директору ГО «Агенція місцевого розвитку міста Щастя»

Роману Хімці – менеджеру з розвитку бізнесу АРР Кам'янка-Бузького району Львівської області

Дмитру Леті – експерту проекту, голові правління ГО «Полтавський регіональний центр з інвестицій та розвитку»

Світлані Клімковій - заступнику міського голови м. Щастя

Володимиру Тюріну - заступнику міського голови м. Щастя

Адміністрації Нового Айдару, зокрема економічному відділу

