



ЛИМАНСЬКА МІСЬКА РАДА ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
РІШЕННЯ

№ _____

м. Лиман

Про затвердження звіту про оцінку
нерухомого майна комунальної
власності Лиманської міської
територіальної громади

Розглянувши протоколи засідань конкурсної комісії по відбору суб'єктів оціночної діяльності для проведення оцінки вартості майна об'єктів комунальної власності, що підлягають приватизації, відчуженню та оренди, відповідно до Закону України "Про оренду державного та комунального майна", рішення Лиманської міської ради від 16.07.2020 року № 7/82-5584 "Про визначення представницького органу Лиманської об'єднаної територіальної громади", керуючись ст. 27, ч. 5 статті 60, ст. 40 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", виконавчий комітет міської ради

ВИРІШИВ:

1. Затвердити звіт незалежної оцінки нерухомого майна по об'єкту:
 - 1.1. частина нежитлової будівлі, що розташована за адресою Донецька область, Краматорський район, Лиманська міська територіальна громада, смт. Дробишеве, вул. Державна, 94 площею 32,8 м² у сумі 62000,00 грн. (Шістдесят дві тисячі) гривень.
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника міського голови Сироватську І.Л.

Міський голова

О. В. Журавльов

Суб'єкт оціночної діяльності - оцінювач Антипова І.М.
84401, Україна, Донецька обл..Краматорський р-н
Лиманська міська територіальна громада
м.Лиман вул..Горького, б.40
Тел.(факс) (06261) 4-15-79, (050) 175-94-98

Звіт про оцінку майна №70/21

Частина нежитлової будівлі (Літ.А-2),
площею, 32,8 кв.м., що розташована за
адресою:

84450, Донецька обл. Краматорський р-н
Лиманська міська територіальна громад
смт. Дробишеве вул.Державна, б.94

Замовник: Виконвчий комітет Лиманської
міської ради Донецької області

м.Лиман 2021р.

ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

| | |
|--|--|
| Назва об'єкту та його коротка характеристика: | Частина нежитлової будівлі, загальною площею 32,8 кв.м., (Літ. А-2) |
| Місцезнаходження: | 84450 Донецька обл.. Краматорський р-н Лиманська міська територіальна громада смт. Дробишеве, вул. Державна, 6.94. |
| Власність: | Комунальна |
| Власник: | Лиманська міська територіальна громада |
| Замовник: | Виконавчий комітет Лиманської міської громади Донецької області |
| Підстава для проведення оцінки: | Договір між СОД та Замовником №70/21 від 30.05.2021 р. |
| Правовстановлюючі документи: | Технічний паспорт на громадську будівлю №24-1837 від 5.03.2012 року (нежитлова будівля). Відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно №37728172 від 27.09.2012 року |
| Поточне використання об'єкта: | На дату оцінки будівля використовується за призначенням (Дробишевський старостинський округ). |
| Мета оцінки: | Визначення ринкової вартості нежитлових приміщень для розрахунку орендної плати. |
| Призначення оцінки: | Визначена в Звіті вартість може бути використана для встановлення величини вартості майна для оренди. |
| База оцінки: | Враховуючи мету оцінки та умови використання її результатів, вимоги нормативних документів, особливості оцінюваного майна, застосовуються підходи, що відповідають змісту «ринкова вартість». |
| Застосовані підходи для оцінки: | Дохідний та порівняльний підходи. |
| Валюта оцінки: | Гривня. На дату оцінки 1 американський долар становив 27,47 гривень за курсом НБУ. (https://minfin.com.ua/currency/nbu/USD/2020-01-01) |
| Дата оцінки: | 01 червня 2021 року. |
| Дата закінчення складання звіту: | 05 червня 2021 року. |
| Ринкова вартість об'єкта оцінки (без ПДВ): | 62000,00 (Шістдесят дві тисячі) гривень |
| Суб'єкт оціночної діяльності: | Оцінювач Антипова І.М., що має Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 153/21 від 03.03.2021 р. |
| Оцінювач, що приймав участь у виконанні робіт з незалежної оцінки: | Антипова Ірина Миколаївна, свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів за № 6939 від 23 жовтня 2008 року. |

СОД, Оцінювач



Антипова І.М.

20. ВИСНОВОК ПРО ВАРТІСТЬ МАЙНА

Суб'єкт оціночної діяльності - оцінювач Антипова І.М. (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 153/21 від 03.03.2021 р., виданий ФДМУ) на замовлення Виконавчого комітету Лиманської міської ради.

Згідно договору на проведення незалежної оцінки майна №70/21 від 30 травня 2021 року виконав незалежну оцінку вартості нерухомого майна.

Незалежна оцінка проведена з метою визначення оціночної (ринкової) вартості нежитлових приміщень для передачі в оренду. В результаті застосування методичних підходів загальновизнаних методик та оціночних процедур встановлено:

Ринкова вартість об'єкта незалежної оцінки:

*Частини нежитлової будівлі, площею 32,8 кв.м., (Літ. А-2),
станом на 1 червня 2021 року,*

*що знаходяться за адресою: 844450 Донецька обл., Краматорський р-н Лиманська
міська територіальна громада, смт. Дробішеве, вул.Державна, б.94 (без врахування ПДВ)
становить:*

62000,00 (Шістдесят дві тисячі) гривень.

Дата оцінки: 1 червня 2021 року.

Дата закінчення складання звіту: 5 червня 2021 року.

СОД. Оцінювач



Антипова І.М.

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача
ФДМУ/ ХЦНТЕІ №6273 від 20.09.2008 р

Свідоцтво про реєстрацію в Державному
реєстрі оцінювачів № 6939 від 23.10.2008 р

Посвідчення про підвищення кваліфікації
оцінювача МФ №3469-ПК від 28.08.2020 р

Додатки, що є невід'ємною частиною даного звіту:

1. Заява оцінювача
2. Фотографічні матеріали
3. Копії документів, наданих Замовником.
4. Свідоцтво про реєстрацію в державному реєстрі оцінювачів (копія)
 - Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (копія)
 - Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача (копія)
 - Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності (копія)

РЕЦЕНЗІЯ

на звіт про оцінку майна: Частина нежитлової будівлі площею 32,8 кв.м.,
що розташовані за адресою:

Донецька область, Краматорський р-н, Лиманська міська територіальна громада,
смт. Дробишеве вул. Державна, буд. 94.

| Загальна частина | |
|--|---|
| Підстава для проведення рецензування | Лист ФО-П Антипова І.М. № б/н від 04.06.2021р. |
| Об'єкт рецензування | Звіт про незалежну оцінку майна Об'єкт нерухомості: Частина нежитлової будівлі площею 32,8 кв.м., що розташована за адресою: Донецька область, Краматорський район, Лиманська міська територіальна громада, смт. Дробишеве, вул. Державна, буд. 94. |
| Напрямок та спеціалізація оцінки майна | 1.1 Оцінка нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) |
| Строк проведення рецензування | 5 робочих днів |
| Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку | |
| Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ | ФО-П Антипова Ірина Миколаївна |
| Адреса (місцезнаходження, місце проживання) | Донецька область, м. Лиман, вул. Горького, буд. 40 |
| Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності | № 153/21 від 03.03.2021р., дійсний до 03.03.2024р. |
| Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку | |
| Оцінювач | Антипова Ірина Миколаївна |
| Кваліфікаційні документи оцінювача | Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, серія МФ № 6273 від 20.09.2008р., посвідчення про підвищення кваліфікації, серія МФ № 3469-ПК від 28.08.2020р. |
| Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів | № 6939 від 23.10.2008р. |
| Відомості про рецензента | |
| Рецензент | Перепелиця Максим Олександрович |
| Кваліфікаційні документи оцінювача | Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, серія МФ № 6217 від 19.07.2008р., посвідчення про підвищення кваліфікації, серія МФ № 3428-ПК від 04.03.2020р. |
| Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності | № 955/20 від 27.10.2020р., дійсний до 27.10.2023р. |
| Строк практичної діяльності з оцінки майна | 12 років |
| Установа, де працює рецензент, та його посада | ФО-П Перепелиця М.О., код 2826903810, оцінювач |

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке

| N п/п | Складові елементи (показники) звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом | Характеристика складових елементів, їх відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна | Оцінка(3) відповідності вимогам нормативно - правових актів | |
|----------|---|---|--|------------------|
| | | | Відповідає | Не відповідає |
| 1 | Підстава для проведення оцінки | Договір між ФО-П Антипова І.М. та Виконавчий комітет Лиманської міської ради Донецької області | 1 | 0 |
| 2 | Об'єкт оцінки | Звіт про незалежну оцінку майна Об'єкт нерухомості: Частина нежитлової будівлі площею 32,8 кв.м., що розташована за адресою: Донецька область, Краматорський район, Лиманська міська територіальна громада, смт. Дробишеве, вул. Державна, буд. 94. | 1 | 0 |
| 3 | Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати | Частина нежитлової будівлі площею 32,8 кв.м, що розташовані на першому поверсі двоповерхової будівлі. Об'єкт оцінки – дві кімнати. Оздоблення виконано із матеріалів середньої якості матеріалів. Опалення тимчасово відсутнє, водовідведення, водопостачання. Оздоблення стін, та стелі – фарбування, фундамент – бетон, стіни – цегла, покрівля – шифер, перекриття – залізобетонні плити, підлога – лінолеум, вікна – дерево, двері - дерево. Стан – задовільний, поточний ремонт внутрішнього оздоблення. | 1 | 0 |
| 4 | Дата оцінки | 01.06.2021р. | 1 | 0 |
| 5 | Мета оцінки | визначення ринкової вартості об'єкту оцінки для розрахунку орендної плати, | 1 | 0 |
| сiб | Вид вартості (база оцінки) | У відповідності з Національним стандартом №1: ринкова вартість | 1 | 0 |
| 7 | Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування | Порівняльний, дохідний, | 1 | 0 |
| 8 | Обмеження щодо застосування результатів оцінки (у разі наявності) | Обмеження щодо застосування результатів оцінки зазначені. (стор.5) | 1 | 0 |
| 9 | Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна | 62000 (Шістдесят дві тисячі гривень 00 копійок) без ПДВ. | 1 | 0 |
| 10 | 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 | У додатках до звіту. | 1 | 0 |

| | | | | |
|----|---|--|---|---|
| 11 | Наявність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка | В звіті приводиться перелік нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка (сторінки 3,26) | 1 | 0 |
| 12 | Наявність аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна | в звіті проведено аналіз зовнішніх факторів та ринку подібного майна (сторінки 15,16) | 1 | 1 |
| 13 | Наявність аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного (раціонального) використання | в звіті приводиться аналіз існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного (раціонального) використання (сторінка 9-11,14-15) | 1 | 0 |
| 14 | Наявність розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість | в звіті приведені розрахунки, які відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість (сторінки 16-23) | 1 | 0 |
| 15 | Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка (у разі їх наявності) | Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка | 0 | 1 |
| 16 | Висновок про вартість та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна | в звіті присутній висновок про вартість, який відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна (сторінка 2,25) | 1 | 0 |

Висновки рецензента

| | |
|---|--|
| Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна | Суб'єкт оціночної діяльності та оцінювач мають всі необхідні правові документи, що дозволяють проводити оцінку нерухомого майна та складати звіти про оцінку майна |
| Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових вимог з оцінки майна | Виконавцем в звіті було обґрунтовано вибір виду вартості. Вид вартості зазначений в звіті відповідає меті оцінки, умовам використання результатів оцінки, особливостям об'єкта оцінки та нормативним актам |
| Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна | Вихідні дані та інша інформація, необхідна для оцінки майна, зібрані в достатньому обсязі |
| Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур, а також обґрунтованість зроблених припущень | застосовані в звіті про оцінку майна методичні підходи, методи та оціночні процедури виконані правильно і відповідають меті та базі оцінки (виду вартості) |
| Загальний висновок | звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки |
| Склад звіту про оцінку майна | звіт складається з однієї книги, яка містить 49 аркушів |
| Коментар (у разі потреби) | - |

Рецензент



Перепелиця М.О.
(розшифрування підпису)

10.06.2021р.
(дата складання рецензії)