

РЕЦЕНЗІЯ

на Звіт про оцінку майна громадського будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами за адресою: Харківська область, Лозівський район, м.Первомайський, вул. Юності, будинок 21, загальною площею 880,9 кв.м, що є об'єктом комунальної власності та належить Первомайській міській раді Харківської області. (63-24-0021)

Загальні положення	
Підстава проведення рецензування	Ст. 13 Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.2001р. № 2658-III, вимоги посадової інструкції, лист Виконавчого комітету Первомайської міської ради Харківської області від 02.05.2024 №01-28/1497 "Про проведення рецензування звіту про оцінку майна"
Напрямок та спеціалізація оцінки майна	1.1 - Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок та майнових прав на них
Строк проведення рецензування	5 робочих дні
Відомості про суб'єкта оціночної діяльності, який здійснив оцінку	
Суб'єкт оціночної діяльності та його ідентифікаційний код за ЄДРПОУ / реєстраційний номер облікової картки платника податків*	38930132, ТОВ "ІНФОРМАЦІЙНО - КОНСУЛЬТАЦІЙНИЙ ЦЕНТР АСБОУ"
Адреса (місцезнаходження, місце проживання суб'єкта оціночної діяльності)	02000, м.Київ, вул. Тарасівська, буд. 9
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№ 125/2023 від 23.02.2023, Дійсний
Відомості про оцінювачів, які проводили оцінку	
Оцінювач	Ковальський Юрій Миколайович
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	№ 2489 від 14.07.2001
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 597-ПК від 05.05.2022
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№ 10173 від 02.08.2013
Саморегульована організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	Громадська організація "Асоціація спеціалістів банківської оцінки України"
Оцінювач	Дмитрук (Іванова) Ольга Ігорівна
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	МФ № 4567 від 11.11.2006
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 687-ПК від 21.12.2022
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№ 250 від 19.07.2016
Саморегульована організація оцінювачів, членом якої є оцінювач	Громадська організація "Асоціація спеціалістів банківської оцінки України"
Відомості про рецензента	
Рецензент	Одинцова Галина Володимирівна
Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача (базовий кваліфікаційний документ)	№ 1342 від 22.05.1999
Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	МФ № 3908-ПК від 27.01.2023
Свідоцтво про включення інформації про оцінювача до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності (Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів)	№ 2448 від 23.03.2005
Строк практичної діяльності з оцінки майна	більше 20-ти років
Установа, де працює рецензент	Регіональне відділення Фонду державного майна України по Харківській області

За результатами рецензування звіту про оцінку майна встановлено таке

№ п/п	Складові елементи (показники) звіту про оцінку майна, які оцінюються рецензентом	Характеристика складових елементів, їх відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна
1	Підстава для проведення оцінки	Договір на проведення незалежної оцінки №01-01/2024 від 22.02.2024 р. (стор. 3 Звіту) між Виконавчим комітетом Первомайської міської ради Харківської області (замовник оцінки) та суб'єктом оціночної діяльності - ТОВ «Інформаційно-консультативний центр АСБОУ»
2	Об'єкт оцінки	Громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами за адресою: Харківська область, Лозівський район, м. Первомайський, вул. Юності, будинок 21, загальною площею 880,9 кв.м., який перебуває на балансі комунального підприємства

3	Основні ціноутворюючі характеристики та показники об'єкта оцінки, які дають змогу його ідентифікувати	<p>«Жилсервіс» Первомайської міської ради Харківської області.</p> <p>Загальна площа об'єкту оцінки - 880,9 кв.м.; Будівельний об'єм - 3473 куб.м.; Поверховість - 2; Рік побудови - 1976; Наявні комунікації - електрика, водопровод, каналізація.</p> <p>За текстом звіту на стор. 12 зазначено, що відповідно до Акта приймання-передачі до Договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності Первомайської міської територіальної громади №4/23 від 24 березня 2023 року технічний стан об'єкту оцінки до причинення збитків добрий. Відповідно до Акту обстеження громадського будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами за адресою Харківська область, Лозівський район, м. Первомайський, вул. Юності, будинок 21 від 02.10.2023 та Акту обстеження технічного стану будівлі зв адресою: м. Первомайський вул. Юності будинок №21 від 20.10.2023: об'єкт непридатний до використання, повністю втратив свою економічну цінність. Наявні пошкодження несучих та огорожувальних конструкцій. Будівля зруйнована.</p> <p>В період складання Звіту на місці об'єкту оцінки будується нова будівля. Залишки об'єкту оцінки повністю ліквідовані. Стан об'єкту оцінки до знищення приймається на підставі даних Замовника оцінки як «добрий».</p> <p>Об'єкт оцінки розташований в центральній частині м. Первомайський, поряд з Комунальним некомерційним підприємством Первомайська центральна районна лікарня. Забудова району розташування об'єкту оцінки представлена переважно багатоквартирними житловими будинками та об'єктами соціальної інфраструктури: магазини, відділення банків, лікарня, гімназія, стадіон, парк. Вулиці Юності розташована між Родинною та Шевченка. Простягається у північно-західному напрямку. Довжина вулиці становить близько кілометра. Ділянка навколо будівлі не відокремлена. Під'їзні шляхи до території оцінюваного об'єкту мають тверде асфальтобетонне покриття. Стан території - задовільний. Відстань від об'єкту оцінки до центру міста Первомайський (міська рада) - 0,8 км, до автовокзалу - 0,7 км, до залізничного вокзалу - 1,3 км. Автобусні маршрути, маршрутні таксі знаходяться в зоні пішої доступності.</p>
4	Дата оцінки	02.10.2023
5	Мета оцінки	Визначення розміру збитків, завданих Первомайській міській територіальній громаді внаслідок знищення майна.
6	Вид вартості	Вид вартості - ринкова. Вибір бази оцінки обґрунтовано у відповідності до мети оцінки.
7	Використані методичні підходи, методи оцінки та наявність обґрунтування їх застосування	Для визначення вартості об'єкту оцінки у відповідності до мети оцінки було застосовано порівняльний та дохідний підходи. Застосування методу оцінки в рамках прийнятого порівняльного підходу не зазначено у Звіті.
8	Обмеження щодо застосування результатів оцінки	Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки, наведений у розділі 2 «Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки та застереження» та у розділі 14 «Письмова заява оцінювача»
9	Величина вартості майна, визначена у звіті про оцінку майна	Розмір збитків: 1 369 000 (один мільйон триста шістьдесят дев'ять тисяч) гривень без урахування ПДВ
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	<p>До звіту додані:</p> <ul style="list-style-type: none"> - фотоматеріал (за текстом Звіту); - об'єкти порівняння; - копія Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (номер витягу НВ-0000534682024); - копія Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності (індексний номер витягу 255567578); - копія акту обстеження технічного стану будівлі за адресою: м.Первомайський вул. Юності, будинок №21; - копія інвентаризаційного опису необоротних активів станом на 20 жовтня 2023р.; - копія довідки Комунального підприємства «Жилсервіс» Первомайської міської ради Харківської області від 01.03.2024 р. №415 щодо величини первісної та залишкової вартості об'єкта основних засобів; - копія технічного паспорту на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, за адресою: вул. Юності, 21, м.Первомайськ, Лозівський р-н, Харківська обл., виконаного КП «Первомайське бюро технічної інвентаризації» станом на 31.03.2021р.; - копія Договору №4/23 оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності Первомайської міської територіальної громади

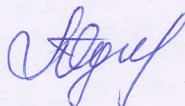
		<p>від 24.02.2023р.;</p> <p>- копія Додаткової угоди №1 від 26.05.2023р. до Договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності Первомайської міської територіальної громади №4/23 від 24 березня 2023 року;</p> <p>- копія Акту приймання-передачі від 24.03.2023 до Договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності Первомайської міської територіальної громади №4/23 від 24 березня 2023 року;</p> <p>- копія акту обстеження громадського будинку з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами за адресою: Харківська область, Лозівський район, м. Первомайськ, вул. Юності, будинок 21 від 02.10.2023р.</p> <p>-копії кваліфікаційних документів суб'єкта оціночної діяльності та оцінювачів в наявності у Звіті.</p> <p>Допущені опечатки за текстом Звіту.</p>
11	Наявність та достатність переліку нормативно-правових актів, використаної літератури та довідкових даних, відповідно до яких проводилась оцінка	Перелік нормативно-правових актів в наявності у Звіті.
12	Наявність та обґрунтованість аналізу зовнішніх факторів та ринку подібного майна	Фактори впливу на вартість наведені за текстом Звіту.
13	Наявність та обґрунтованість аналізу існуючого стану використання об'єкта оцінки та визначення умов його найбільш ефективного використання	Опис на стор.13 Звіту.
14	Наявність та обґрунтованість розрахунків, що відповідають методичним підходам, методам та оціночним процедурам, за допомогою яких отримано висновок про вартість	В цілому здійснені розрахунки проведено об'єктивно.
15	Обґрунтованість зроблених оцінювачем припущень, на підставі яких проводилась оцінка майна	Припущення, які враховувались при визначенні вартості майна - описані за текстом Звіту.
16	Висновок про вартість майна та його відповідність вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна	Висновок про вартість майна містить відомості, що передбачені вимогами п. 60 Національного стандарту №1.

Висновки рецензента

Висновок про правову можливість проведення оцінки виконавцем звіту про оцінку майна	Суб'єкт оціночної діяльності та оцінювач має право на провадження оціночної діяльності.
Висновок про обґрунтованість виконавцем звіту вибору виду вартості та її відповідність вимогам нормативно-правових вимог з оцінки майна	Вибраний вид вартості - ринкова, обґрунтований і відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.
Висновок про зібрані виконавцем звіту вихідні дані та іншу інформацію, необхідну для оцінки майна	Звіт містить опис та інформацію, якими користувався виконавець, що в цілому достатні для проведення оцінки. Відповідальність за достовірність даних технічного паспорту несуть особи, що його підписали
Висновок про відповідність і правильність застосування під час оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур	1. Методологія оцінки розкрита у Звіті та відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна. 2. Для визначення вартості об'єкту оцінки у відповідності до мети оцінки було застосовано порівняльний та дохідний підходи.
Загальний висновок	Звіт класифікується за ознакою абзацу третього пункту 67 Національного стандарту №1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав", затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 №1440, як такий, що 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	1 том, 102 арк.
Коментар (у разі потреби)	За недостовірність та необ'єктивність висновку про вартість майна Суб'єкт оціночної діяльності - ТОВ "Інформаційно-консультативний центр АСБОУ", в особі керівника Іванової В.Ю. та оцінювачів Ковальського Ю.М., Дмитрук О.І., несуть цивільно-правову відповідальність згідно з чинним законодавством України.

Рецензент

Головний спеціаліст з оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності



Г. В. Одинцова

Дата складання рецензії

14.05.2024