

**ВИСНОВОК
про вартість майна**

гідротехнічних споруд ставка в м.Скалат, що належить Скалатській міській раді

(повна назва підприємства)

--	--	--	--	--	--	--	--

(код згідно з ЄДРПОУ)

Адреса вул.Коновальця, 55, м.Скалат, Тернопільська область.

Оцінювач Тернопільське обласне комунальне підприємство «Експерт»,
(повна назва юридичної особи)

що діє на підставі договору на проведення незалежної оцінки,
гідротехнічних споруд ставка в м.Скалат, що належить Скалатській міській раді
(повна назва підприємства)

№ 137 від 27 вересня 2021 року, укладеного ТОКП «Експерт» із Скалатською міською радою,

провів незалежну оцінку витратним підходом
гідротехнічних споруд ставка в м.Скалат, що належить Скалатській міській раді,
(повна назва підприємства)

і надає висновок про ринкову вартість оцінюваного майна для розрахунку орендної плати, визначену витратним підходом, розраховану станом на 31 серпня 2021 року:

– 18953 грн. (вісімнадцять тисяч дев'ятсот п'ятдесят три гривні), без ПДВ,

a same:

№ п/п	Назва складових	Параметри	Ринкова вартість, грн., без ПДВ
Гідротехнічні споруди ставка в м.Скалат, що належить Скалатській міській раді, за адресою: Тернопільська область, м.Скалат, вул.Коновальця, 55			
1	Огороджувальна дамба, насипна земляна трапецевидна, верхній укос – грунт, низовий укос - грунт	L=252м, h _{сер} = 1,62м	6295
2	Гребля, насипна земляна трапецевидна, верхній укос – грунт, низовий укос - грунт	L=110м, h _{сер} = 1,62м	2290
3	Водоскидна споруда – шлюз-регулятор монолітний залізобетонний, затвори шандори (відкритий лотковий, без переїзду)	B=1м	9788
Разом гідротехнічні споруди			18373
Вартість права користування земельною ділянкою		2172 кв.м	580
Всього			18953

Оцінювач

 О.І.Степаненко.

Оцінювач

 В.З.Кошла.

Директор
ТОКП «Експерт»



О.І.Степаненко.
м.п.

Рецензія

на звіт про оцінку майна – гідротехнічних споруд ставка в м. Скалат, що належить
Скалатській міській раді за адресою: Тернопільська область, м. Скалат, вул. Коновальця, 55

Розділ	Вихідні дані (документальне підтвердження)	Офіційні дані
1. Відомості про суб'єкта оціночної діяльності		
Суб'єкт оціночної діяльності та його місце розташування	ТОКП «Експерт»	46021, м. Тернопіль, вул. Грушевського. 8
Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності	№235/20 від 27.03.2020 р.
Прізвища, дані про оцінювачів та їх кваліфікацію	Степаненко Оксана Іванівна - кваліфікаційне свідоцтво; - Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів - посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	№770 від 25.02.2000р. №2809 від 16.05.2005р. МФ№11645-ПК від 05.03.2020р.
	Кошля Володимир Зіновійович - кваліфікаційне свідоцтво; - Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів - посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача	№994 від 12.04.2001р. №2838 від 17.05.2005р. МФ№11633-ПК від 05.03.2020р.
Висновок про можливість проведення зазначеними особами оцінки майна	Зазначені вище оцінювачі та суб'єкт оціночної діяльності мають право проводити оцінку майна згідно із вимогами закону «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».	
	Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності; посвідчення про підвищення кваліфікації	№235/20 від 27.03.2020 р. МФ№11645-ПК від 05.03.2020р. МФ№11633-ПК від 05.03.2020р.
2. Відомості про рецензента		
Прізвище, ім'я по батькові, посада рецензента	Боднарчук Ольга Григорівна	
Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі	Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів	№5424 від 12.04.2007р.
Свідоцтво кваліфікації за напрямками	Сертифікат, посвідчення про підвищення кваліфікації	№2242 від 10.03.2001р. МФ №2042-ПК від 29.10.2020р.
Дані про досвід	Термін практичної діяльності за напрямом оціночної діяльності до якого відноситься звіт	20 років
3. Строк рецензування		
Дата початку проведення рецензування (одержання звіту)	01.10.2021р.	
Дата надання зауважень (оціночний лист рецензента)	-	
Дата отримання протоколу опрацювання результатів рецензування	-	
Відведений термін на проведення рецензування (в днях)	Згідно із договором на проведення рецензування	2 робочі дні
4. Загальні дані про звіт		
Підстава проведення оцінки	Договір №137 від 27.09.2021р. зі Скалатською міською радою	
Дата оцінки	У відповідності до Розділу I (ст. 2 звіту)	31.08.2021 р.
Мета оцінки та обґрунтування вибору виду вартості	Мета оцінки - визначення ринкової вартості майна для розрахунку орендної плати з метою продовження договору оренди. Вид вартості - ринкова вартість. База оцінки - ринкова, без ПДВ, (ст. 2 звіту)	

Висновок про зібрані виконавцем звіту про оцінку майна вихідні дані та іншу інформацію	Під час оцінки були використані наступні документи: Технічний паспорт ставка від 2010р., Проект землеустрою від 2014р., Технічний паспорт на гідротехнічні споруди від 28.03.2011р., Свідоцтво про право власності, серія САЕ №061166 від 08.07.2011р., Витяг про державну реєстрацію прав серія ССХ №328188 від 17.07.2011р. До звіту також додані документи, що підтверджують статус ТОКП «Експерт» , як суб'єкта оціночної діяльності та кваліфікацію оцінювача. Зібрані оцінювачем вихідні дані є повними та достатніми для проведення оцінки майна.	
Визначення вартості за методичними підходами	Витратний підхід, без ПДВ	18 953 грн.
Визначена вартість	Витратний підхід, без ПДВ	18 953 грн.
Висновок про правильність застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур з урахуванням мети і бази оцінки, обґрунтованість використаних припущень	Методичні підходи, методи та оціночні процедури застосовані правильно, з урахуванням мети та бази оцінки. Поняття, що застосовуються у Звіті, відповідають поняттям, встановленим Національним стандартом №1 «загальні засади оцінки майна і майнових прав». «методики оцінки майна».	Припущення, за якими складено Звіт та Висновок про вартість майна відповідають меті оцінки. Умови, припущення та обмеження щодо використання результатів оцінки об'єкта надані у повному обсязі.
Склад звіту: Том №1 (Сторінок)	Том №1.	69 сторінок
5. Загальний висновок	П.67 Національного стандарту №1	В цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна. Він може розглядатися як робота, за результатами якої можуть прийматися майнові рішення
6. Коментар		
7. Додатки		
Формати основних показників, що ідентифікують об'єкти оцінки		
Оціночний лист рецензента	4 аркуші	

Дата рецензування – 01.10.2021р.

Дата складання рецензії – 01.10.2021р.

Рецензент



О. Г. Боднарчук

ТзОВ «Фірма «Гудвіл»

Директор



Р. Р. Фенц

Формати основних показників що ідентифікують об'єкт оцінки

Об'єкти у матеріальній формі

№ п/п	Назва показника	Одиниця виміру	Показник
1	Огороджувальна дамба	м. п.	252
2	Гребля	м. п.	110
3	Водоскидна споруда – шлюз-регулятор	шт.	1
4	Площа земельної ділянки під гідроспорудами	м ²	2172
5	Фізичний знос		40%, 50%
6	Технічний стан		Задовільний, незадовільний

Оціночний лист рецензента

на звіт з оцінки майна


гідротехнічних споруд ставка в м. Скалат, що належить

Скалатській міській раді за адресою: Тернопільська область, м. Скалат, вул. Коновальця, 55

№ п/п	Складові елементи звіту, за якими виконується його рецензування	Характеристика складових елементів (їх відповідність нормативно-правовим актам оцінки майна)	Відповідність вимогам нормат. прав. актів	
			(+)	(-)
1	2	3	4	5
1	Опис об'єкта оцінки	Надання необхідної інформації про звіт:	X	X
1.1	Місце розташування об'єкта	Наявність та повнота адреси місця розташування об'єкта	+	
1.2	Характеристика об'єкта оцінки	Максимальна характеристика об'єкта оцінки, його складових частин	+	
1.3	Правовий статус об'єкта	Ідентифікація об'єкта оцінки та пов'язаних з ним прав	+	
1.4	Характеристика зовнішніх факторів (галузева приналежність, місце розташування, ринки збуту продукції і т.ін.)	Наявність опису галузевої приналежності, топографічного місця розташування об'єкта, ринків збуту продукції, кооперації і т.ін.	+	
1.5	Техніко-економічні показники (при наявності)	Повнота опису технічних характеристик об'єкта (характеристики ділянки, наявність земельних поліпшень, тощо)	+	
2	Мета проведений оцінки	Правильність (чіткість) формулювання мети оцінки	+	
2.1	Обґрунтування вибору відповідної бази оцінки	Наявність та переконливість обґрунтування вибору бази оцінки, відповідність меті оцінки	+	
3	Виклад методологічних підходів	Опис методологічних підходів пов'язаних з об'єктом, які використовуються в роботі. Повнота теоретичного викладання	+	
4	Перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка	Повнота переліку нормативно-правових актів, посилання на використання, виклад змісту методичних підходів і методів, актуальність їх застосування	+	
5	Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки	Повнота переліку обмежень доцільність їх врахування і підтвердження застосування	+	
6	Виклад усіх припущень, за якими складено висновок про вартість майна	Аналіз припущень, що були прийняті у процесі оцінки. Посилання на підстави прийняття припущень. Обґрунтування припущень, які враховувались при складанні (визначенні) вартості майна	+	
7	Опис зібраних даних	Повнота, достатність зібраної інформації. Наявність висновків	+	
8	Висновки аналізу існуючого використання об'єкта оцінки.	Гідротехнічні споруди ставка в м. Скалат, що належить Скалатській міській раді за адресою: Тернопільська область, м. Скалат, вул. Коновальця, 55	+	

9	Методологія	Обрання методичних підходів та методів оцінки. Їх обґрунтування та застосування, а саме:	X	X
9.1	Методичні підходи	Аргументація та обґрунтування застосування	+	
9.2	Методи оцінки	Аргументація та обґрунтування застосування	+	
10	Оціночні процедури	Послідовність дотримання оціночних процедур:	X	X
10.1	Об'єктивність розрахунків. Зваженість оцінки факторів	Достовірність здійснення розрахунків, наявність попередніх та допоміжних розрахунків, підтверджень. Характеристика позитивного та негативного впливу факторів. Відповідність та коректність вибору показників, даних для порівняння	+	
10.2	Вибір бази показників, даних порівняння	Відповідність та коректність вибору показників, даних для порівняння	+	
11	Підтвердження достовірності та об'єктивності оцінки оцінювачем	Наявність письмової заяви оцінювача, підтвердження про якість використаних даних, особистий огляд об'єкта і т. ін. Відповідні пояснення	+	
12	Висновок про вартість майна	Коректність висновку про вартість майна	+	
13	Аналіз додатків (матеріали або копії всіх підтверджуючих документів)	Перегляд даних, джерел інформації та їхньої актуальності по відношенню до оцінюваного об'єкта	+	
13.1	Паспорт-сертифікат, плани поверхів, експлікації, довідки. договори оренди, протоколи, бухгалтерські документи, розрахункові таблиці, листи цін, фото і т. ін.	Наявність, повнота, відповідність та достовірність вимогам оформлення і т.ін.	+	
14	Естетичність	Вимоги до оформлення звіту:	X	X
14.1	Оформлення звіту	Відповідність правилам оформлення технічної документації, правопис, пунктуація, зовнішній вигляд	+	
14.2	Оформлення об'єкта за фотографіями	Наглядність експозиції об'єкта, якість, об'єктивність, підписи під фото, можливість використання, як ілюстрації	+	
14.3	Коректність викладення матеріалу	Коректність викладання матеріалу, наявність посилань на авторів, чиї матеріали використовувались при проведенні оцінки, джерела інформації тощо.	+	
	Підсумок	Загальна кількість позитивних (+) та негативних (-)	24	0

Рецензент


(Підпис)

О. Г. Боднарчук
(Прізвище та ініціали)
Дата: 01.10.2021р.

ТзОВ «Фірма «Гудвіл»
Директор



Р. Р. Фенц

Підсумкові висновки рецензента
щодо відповідності Звіту про оцінку гідротехнічних споруд ставка в м. Скалат, що належить
Скалатській міській раді за адресою: Тернопільська область, м. Скалат, вул. Коновальця, 55
вимогам нормативно-правових актів з оцінки

№	Складові елементи	*Оцінка рецензента		**Результати розгляду оцінювачем зауважень та їхнє узгодження		Остаточний висновок	
		(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(-)
1	Опис об'єкта оцінки	+				+	
2	Мета проведення оцінки	+				+	
3	Виклад методологічних підходів	+				+	
4	Перелік нормативно-правових актів, відповідно до яких проводиться оцінка	+				+	
5	Перелік обмежень щодо застосування результатів оцінки	+				+	
6	Виклад усіх припущень, за якими складено висновок про вартість майна	+				+	
7	Опис зібраних даних	+				+	
8	Висновки аналізу існуючого використання об'єкта оцінки. Висновки аналізу найбільш ефективного використання об'єкта оцінки	+				+	
9	Методологія	+				+	
10	Оціночні процедури	+				+	
11	Підтвердження достовірності і та об'єктивності оцінки оцінювачем	+				+	
12	Висновок про вартість майна	+				+	
13	Аналіз додатків	+				+	
14	Естетичність	+				+	
	Класифікація звіту за ознаками п. 67 НСО №1		1				1

* Заповнюється за результатами рецензування звіту

** Заповнюється за результатами опрацювання оцінювачем зауважень рецензента

Вплив на якість оцінки:

1. Звіт повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.
2. Звіт у цілому відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, але має незначні недоліки, що не вплинули на достовірність оцінки.
3. Звіт не повною мірою відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна і має значні недоліки, що вплинули на достовірність оцінки, але може використовуватися з метою, визначеною у звіті, після виправлення зазначених недоліків.
4. Звіт не відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна, є неякісним та (або) непрофесійним і не може бути використаний.

Рецензент


(Підпис)

О. Г. Боднарчук
(Прізвище та ініціали)

Дата: 01.10.2021 р.

ТЗОВ «Фірма «Гудвіл»

Директор



Р. Р. Фенц

Висновки

Щодо дотримання кваліфікаційних вимог	<p>Суб'єкт оціночної діяльності – Тернопільське обласне комунальне підприємство «Експерт», Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, виданий Фондом державного майна України, №235/20 від 27.03.2020р.</p> <p>Оцінювач – Степаненко Оксана Іванівна</p> <p>Кваліфікаційне свідоцтво №770 від 25.02.2000р., виданий Фондом державного майна України і Українською комерційною школою.</p> <p>Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №11645-ПК від 05.03.2020р., виданий Фондом державного майна України і ТОВ «Українська комерційна школа»</p> <p>Оцінювач – Кошля Володимир Зіновійович</p> <p>Кваліфікаційне свідоцтво №994 від 12.04.2001р., виданий Фондом державного майна України і Українською комерційною школою.</p> <p>Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача МФ №11633-ПК від 05.03.2020р., виданий Фондом державного майна України і ТОВ «Українська комерційна школа»</p>
Щодо обґрунтованості вибору виду вартості та її відповідності вимогам нормативно-правових актів з оцінки	Наведене у звіті визначення вартості як ринкової, відповідає нормативним актам та меті оцінки.
Щодо зібраних виконавцем вихідних даних	Зібрані дані на дату оцінки за інформацією, повнотою та достатністю відображають стан ринку нерухомого майна і є таким, з яких можна робити адекватні судження про величину вартості об'єкта оцінки.
Щодо відповідності і правильності застосування під час проведення оцінки методичних підходів, методів та оціночних процедур	Використані методичні підходи та процедури відповідають вимогам нормативних актів з оцінки, що діяли на момент оцінки та загальноприйнятим підходам.

Загальний висновок

Класифікація звіту за вимогами (п. 67) Національного стандарту №1	- Звіт повністю відповідає вимогам нормативно-правових актів з оцінки майна.
---	--

Рецензент



О. Г. Боднарчук
(Прізвище та ініціали)
Дата: 01.10.2021 р.