



ЗАПОРІЗЬКА ОБЛАСНА РАДА

проспект Соборний, 164, м. Запоріжжя, 69107, тел./факс 224-70-71
e-mail: zor@zor.gov.ua www.zor.gov.ua
Код ЄДРПОУ 20507422

16.05.2019 № 42/01-70ПД

На № _____ Від _____

Марчук Семен Іванович
foi+request-49272-6af4a7bc@dostup.pravda.com.ua

Про надання інформації на запит

Шановний Семене Івановичу!

Відповідно до статті 19 Закону України «Про доступ до публічної інформації» на Ваш запит (вхід. від 11.05.2019 № 42/01-70ПД) надсилаємо копію рецензії на звіт про оцінку майна фізичної особи-підприємця, керівника Запорізького відділення Всеукраїнської асоціації спеціалістів оцінки Інгуран А.І. від 18.11.2015 на вказану у Вашому запиті адресу у встановлений законодавством термін.

Відповідно до ст. 23 Закону України «Про доступ до публічної інформації» (із змінами) у разі незгоди з наданою інформацією Ви маєте право звернутися до суду в порядку, визначеному Кодексом адміністративного судочинства України.

Особа, відповідальна за розгляд запиту: Пакета Тетяна Анатоліївна - головний спеціаліст відділу юридичного забезпечення майнових та земельних відносин управління юридичного забезпечення діяльності ради виконавчого апарату Запорізької обласної ради.

Додаток: копія рецензії від 18.11.2015 на 3 арк. у 1 прим.

Керуючий справами
виконавчого апарату
обласної ради

В.ПОДОРОЖКО

РЕЦЕНЗИЯ

г.Запорожье
Запорожская область

18 ноября 2015г.

Основание для проведения рецензирования: письмо без номера от 17 ноября 2015г. на оказание услуг по рецензированию отчета об оценке имущества в материальной форме.

Срок проведения рецензии : один день (18 ноября 2015г.)

Рецензент: оценщик с опытом работы более 10 лет, физическое лицо - предприниматель, оценщик Ингуран Алла Ивановна.

Цель рецензирования: критическое рассмотрение независимого отчета и предоставление выводов относительно его полноты, правильности выполнения и соответствия примененных процедур оценки имущества нормативно-правовым актам Украины; проверка отчета на обоснованность полученного результата.

Исполнитель отчета : Запорожская товарная биржа «Гилея» (Запорожская обл., г.Запорожье, ул.40 лет Советской Украины, д.41), сертификат субъекта оценочной деятельности №16643/14 от 04.07.2014г., выданный Фондом государственного имущества Украины 04 июля 2014г.

Оценщик: Зинченко Виктор Викторович, квалификационное свидетельство оценщика МФ №1069 от 15 мая 2004г., выданное Фондом государственного имущества Украины и Международным институтом бизнеса, свидетельство о регистрации в Государственном реестре оценщиков №1370 от 06.07.2004.

Основание для проведения оценки: договор № 09/10-2015 от 09 октября 2015 года, заключенный между ЗТБ «Гилея» и коммунальным учреждением «Запорожский областной детский противотуберкулезный санаторий» Запорожского областного совета.

Оценка выполнена по состоянию на: 30.09.2015г.

Цель оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки (без учета НДС).

Область использования отчета об оценке: определение рыночной стоимости Объекта оценки (без учета НДС) с целью установления начальной стоимости при его продаже на конкурентной основе (аукционе).

Объект оценки: недвижимое имущество, представляющее собой комплекс зданий и сооружений, а именно:

- основное здание лит.А, общей площадью 128,5м²;
- тамбур лит.а, общей площадью 3,1 м²;
- крыльцо с ступеньками к лит.А;
- мансарда лит.Мс, общей площадью 84,7м²;
- основные здания лит.Б, лит.Б1 с пристройками лит.б, лит.б1, лит.б2, общей площадью 162,4 м²;
- крыльцо к лит.б;
- крыльцо с ступеньками к лит.Б1;
- основное здание лит.В с тамбуром лит.в, общей площадью 41,4 м²;
- крыльцо к лит.в;
- основное здание лит.Г, общей площадью 117,4 м²;
- два крыльца к лит.Г;
- основные здания лит.Д, лит.Д1 с пристройками лит.д, лит.д1, лит.д2, лит.д3, лит.д4, лит.д5, общей площадью 271,3 м²;
- гараж лит.Ж, общей площадью 42,9 м²;
- навес лит.И, общей площадью 28,6 м²;
- навес лит.З, общей площадью 44,4 м²;
- навес лит.К, общей площадью 23,2 м²;
- насосная лит.Л, общей площадью 8,7 м²;
- замощение №I, №II;
- заборы №1, №2;
- бассейн лит.М;
- колодец лит.Н;
- мойка для ног №3;
- люки №4;
- сливная яма №5.

расположенных на общем земельном участке 2,2144 га.

Местонахождение Объекта оценки: Запорожская область, Бердянский район, г.Бердянск, ул.Макарова, д.7а.

Собственник Объекта оценки: территориальные общины сел, поселков, городов Запорожской области в лице Запорожского областного совета.

Балансодержатель и Заказчик оценки: Комунальное учреждение «Запорожский областной детский противотуберкулезный санаторий» Запорожского областного совета, которому предоставлено право оперативного управления Объектом оценки.

Краткая характеристика Объекта оценки:

Объект оценки представляет собой по сути совокупность заброшенных (неблагоустроенных) зданий и сооружений бывшего Бердянского областного детского противотуберкулезного санатория, и расположен по адресу: Запорожская область, Бердянский район, г.Бердянск, ул.Макарова, д.7а. С 2006г. Объект оценки не эксплуатируется, в том числе по прямому функциональному назначению. В последующем он был передан на баланс Комунального учреждения «Запорожский областной детский противотуберкулезный санаторий» Запорожского областного совета, которому предоставлено право оперативного управления имуществом.

Согласно бухгалтерской справки балансодержателя №386 от 09.11.2015г. остаточная балансовая стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет 542 грн.

Подъездных дорог с твердым покрытием к Объекту оценки не существует.

Водопроводная и канализационная магистральные системы, подходящие по береговой линии к бывшему санаторию, повреждены наступающим морем. Степень их разрушения, а также размер затрат на ремонтно-восстановительные работы возможно определить только после проведения экспертно-технических работ с оформлением соответствующего заключения специалистов.

Единственной инженерной работоспособной сетью Объекта оценки является электрическая сеть.

Техническое состояние спального корпуса лит.А, в т.ч. мансарды лит.Мс, административного корпуса лит.Б, здания прачечной лит.Г, здания столовой лит.Д – «неудовлетворительное», категория работоспособности – «ограниченно работоспособное».

Техническое состояние пристроек к зданию столовой лит.Д и всех остальных зданий и сооружений Объекта оценки – «ветхое», категория работоспособности – «аварийное».

Ознакомившись с представленным на проверку отчетом об оценке, рецензент Ингуран А.И. отмечает следующее :

Проверка отчета проводилась без осмотра Объекта оценки и состояла в исследовании работы, выполненной оценщиком. Рецензент Ингуран А.И. определяла соответствие отчета требованиям, предъявляемым нормативно-правовыми актами к оценке имущества в материальной, возможность его использования для соответствующей цели и обоснованность полученного в проверяемой работе результата. Но, при этом в соответствии с п.64 Национального стандарта №1 «Общие принципы оценки» рецензент не выполняя работу по оценке объекта заново и не определял, какова в действительности должна быть величина стоимости объекта.

Запорожская товарная биржа «Гилея», как субъект оценочной деятельности, имеет соответствующий сертификат субъекта оценочной деятельности. Оценщик Зинченко В.В. имеет квалификационный сертификат и свидетельство о повышении квалификации оценщика, позволяющие ему проводить оценку имущества в материальной форме (недвижимости, машин и оборудования, колесных транспортных средств).

Отчёт подготовлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми нормативно-правовыми актами к оценке недвижимости.

Выбор определяемого вида стоимости, проведён правильно и соответствует требованиям нормативно-правовых актов, регулирующих оценку имущества.

В отчёте об оценке для определения рыночной стоимости Объекта оценки были использованы доходный подход (метод дисконтирования денежных потоков) и затратный подход. В рамках доходного подхода оценщик предусмотрел проведение необходимых ремонтно-восстановительных работ спального корпуса лит.А и мансарды лит.Мс, а также проведение берегоукрепительных мероприятий. В затратном подходе оценщик определил остаточную стоимость замещения зданий и сооружений, которые входят в состав Объекта оценки.

В отчете оценщик обосновал отказ от использования оценочных процедур и методов в рамках сравнительного подхода.

Используемые для проведения оценки методические подходы, методы и оценочные процедуры изложены в необходимом объёме, применены достаточно аргументировано и соответствуют выбранной базе исходя и цели оценки. Исходные данные и информация, используемые в расчётах, собраны в достаточном объёме.

В отчёте существуют незначительные опiski и повторы, недостаточно раскрыт рынок купли-продажи санаторной и иной лечебно-рекреационной недвижимости, тенденция его развития и прогноз.

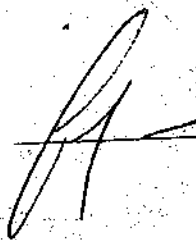
Основные выводы по предоставленному на рецензирование Отчету следующие:

1. Источники получения исходных данных указаны, исходные данные и другая информация подтверждены. Отчет содержит в Приложениях подтверждающие материалы.
2. Во время проведения оценки методические подходы, метод и оценочные процедуры применены в соответствии с требованиями Закона Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине», Национальных стандартов по оценочной деятельности №1 и №2, утвержденных соответствующими постановлениями кабинета Министров Украины.
3. В целом отчет подготовлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством к оценке недвижимости; допущения и ограничения, связанные с проведением оценки, достаточно обоснованы.

Руководствуясь пунктом 67 Национального стандарта № 1 "Общие принципы оценки имущества и имущественных прав", рецензент пришел к следующему выводу:

Отчет об оценке в целом отвечает требованиям нормативно-правовых актов по оценке имущества, но имеет незначительные недостатки, которые не повлияли на достоверность оценки.

Рецензент, оценщик,
физическое лицо-предприниматель,
руководитель Запорожского отделения
Всеукраинской ассоциации специалистов
оценки



А.И.Ингуран

(сертификат субъекта оценочной деятельности №15679/13,
выдан ФГИУ 03 декабря 2013г.; свидетельство о
регистрации в Государственном реестре оценщиков
№5977 от 08 ноября 2007г.
квалификационное свидетельство оценщика МФ №407
от 05 июля 2003г., свидетельство о повышении
квалификации МФ №1185-ПК от 20 ноября 2014г.)